Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2024000735
Tipo de Expediente	PL - PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN MEDIO URBANO (PAMU)
Fecha de Apertura	11-01-2024
NIF	A35112184
Interesado	INGENIERIA TECNICA CANARIA. S.A.
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI, ARNAUZ, E ISORA SITUADAS EN ALDEA BLANCA.
SE PRESENTA EL DOCUMENTO FASE BORRADOR DEL PAMU ALDEA BLANCA

Indice del Expediente

11/01/2024	Solicitud genérica	1..1
11/01/2024	PAMU Aldea Blanca_FDO	2..530
10/04/2024	INF PROPUESTA INCOACION EXPTE PAMU ALDEA BLANCA	531..532
12/04/2024	DECRETO INCOACION EXPTE PAMU ALDEA BLANCA	533..534
15/04/2024	DECRETO INCOACION EXPTE PAMU ALDEA BLANCA	535..535
16/04/2024	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO_INICIO PROCEDIMIENTO	536..551
22/04/2024	INFORME PROPUESTA INCIO PROCEDIMIENTO AMBIENTAL	552..554
22/04/2024	Elevacion Pleno Concejal	555..556
07/05/2024	CERTIFICACIÓN PLENO INICIO PROC_AV_AMBIENTAL	557..559
07/05/2024	TRASLADO Equipo redactor	560..562
07/05/2024	TRASLADO Equipo redactor	563..565
18/02/2025	Dictamen_IJ Expte 0735.2024_firmado	566..571
18/02/2025	Informe PAMU Aldea Blanca	572..587
17/03/2025	735-2024_subsanacion	588..588
25/04/2025	ACTA ORGANO AMBIENTAL TEXTO DEFINITIVO_new	589..593
23/05/2025	Tomo III.- DAE 20-05-2025.pdf	594..739
23/05/2025	Solicitud genérica.xml	740..740
16/07/2025	subsanacion PAMU Aldea Blanca	741..741
23/07/2025	Dictamen_IJ Expte 735.2024 subsanación_firmado	742..745

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: A35112184 **Nombre y apellidos / Razón social:** INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A.
Domicilio: Calle/Plaza: profesor Agustín Millares Carló **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35003
Teléfono fijo: 928383555 **Correo electrónico:** FJARABA@INGENIERIATECNICACANARIA.COM

Datos de la solicitud

Expone: Que siendo adjudicatario de la LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO "PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI, ARNAUZ, E ISORA SITUADAS EN ALDEA BLANCA.
Se presenta el documento Fase Borrador del PAMU Aldea Blanca

Solicita: Dar trámite a los documentos presentados

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
PAMU Aldea Blanca_FDO.pdf	3A294E01040EF243016B869E28880C91

En MASPALOMAS, a 11/01/2024

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

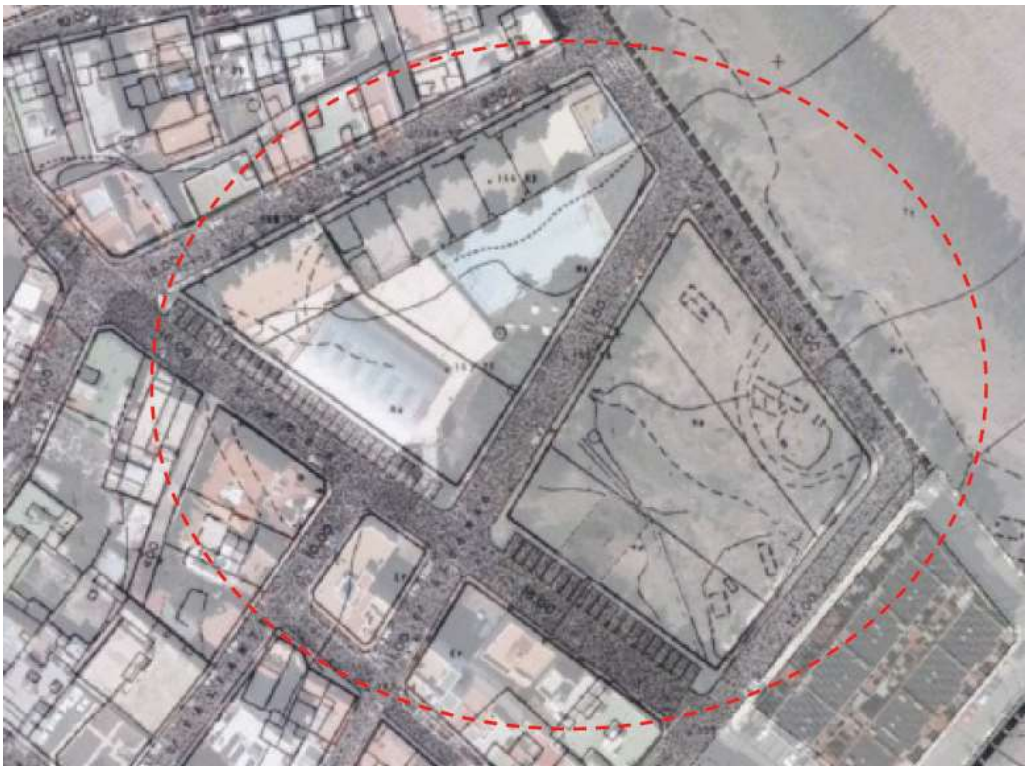
Firmado por:	INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A. Ver firma	Fecha: 11-01-2024 11:57:11
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): E8D4CCF10FEB33515CEED34D154469E5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E8D4CCF10FEB33515CEED34D154469E5

Fecha de sellado electrónico: 11-01-2024 11:59:32 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:52

DOCUMENTO BORRADOR – MEMORIA INFORMATIVA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA



Situación: Aldea Blanca – Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

42752003V FRANCISCO JUAN GONZALEZ (R: A35112184)

Firmado digitalmente por 42752003V FRANCISCO JUAN GONZALEZ (R: A35112184)
Fecha: 2024.01.11 11:12:02 Z

DICIEMBRE 2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 Ver sello - 1/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 2/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ÍNDICE TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

0. MEMORIA INFORMATIVA. 8

1. DATOS PREVIOS. 10

1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR. 10
1.2. REDACTORES DE LA MODIFICACIÓN MENOR. 11
1.3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR. 11

2. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO. 12

3. PLANEAMIENTO VIGENTE. 12

3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PGOU96). 12
3.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIOGC). 14

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. 15

4.1. EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU96. 15
4.2. CARACTERÍSTICAS GEOMORGOLÓGICAS. 20
4.3. CARACTERÍSTICAS GOELÓGICAS Y GEOTÉCNICAS. 24
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS. 30
4.5. CICLO HIDROLÓGICO. 32
4.6. CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS Y USOS DEL SUELO. 34
4.7. CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA. 38
4.8. RIESGO VOLCÁNICO. 48
4.9. RIESGO SÍSMICO. 49
4.10. RIESGO DE DESPRENDIMIENTOS. 50
4.11. RIESGO DE AVENIDAS E INUNDIACIONES. 50
4.12. RIESGOS ANTRÓPICOS. 50
4.13. IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES. 51

5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 52

5.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. 52
5.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS. 52
5.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN. 52

6. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE. 52

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 3/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

7. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. 53

8. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 53

9. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES. 53

10. PAISAJE. 54

ANEXO I.- FICHAS URBANÍSTICAS 55

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 4/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 5/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 6/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 7/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

0. MEMORIA INFORMATIVA.

Los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) son instrumentos de ordenación sectorial [art. 133.1.D.b) LSENPC], que recaen sobre el suelo urbano. Según el art. 301. LSENPC:

> *"Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico."*

Por lo tanto, el objeto de los PAMU es delimitar y ordenar actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar aquellas que prevean otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las actuaciones sobre el medio urbano pueden consistir en la rehabilitación edificatoria, la renovación urbana y las actuaciones de dotación (art. 302 LSENPC). Las iniciativas para su delimitación u ordenación pueden ser de naturaleza pública o privada (art. 303 LSENPC), quedando obligados los propietarios afectados, en los términos definidos por la legislación estatal (art. 304 LSENPC).

Los requisitos previos para la delimitación y ordenación de este tipo de actuaciones es la presentación de una memoria de viabilidad económica (art. 305 LSENPC) con el contenido documental exigido por la legislación estatal (art. 22.5 TRLSRU15). Asimismo, se acompañarán de la delimitación gráfica del ámbito de actuación (art. 307.3 LSENPC).

Serán tramitadas y aprobadas conforme al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Y, su adjudicación y gestión dependerá de si estamos ante una iniciativa pública o privada [arts. 308 y ss., así como los arts. 199 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias -en adelante, RGESPC-, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)].

Documentalmente, las actuaciones sobre el medio urbano, con independencia del instrumento adoptado, requieren de lo siguiente [art. 121.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)]:

a.- Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación gráfica correspondiente.

b.- Propuesta de ordenación.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 8/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

c.- Memoria de viabilidad económica que asegure la viabilidad económica en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

d.- Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación ambiental de conformidad con la legislación básica estatal.

En el presente documento, con la finalidad de ser exhaustivos en el análisis urbanístico del ámbito en cuestión, se seguirán las determinaciones del art. art. 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC'18), aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que establece el siguiente contenido de los instrumentos de ordenación urbanística:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación (con Propuesta de delimitación gráfica, con aportación gráfica correspondiente); 3. Normativa (con Propuesta de ordenación); 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

Y, concretamente, el art. 59 RPC'18 establece que la memoria informativa describirá, de la forma más detallada posible, la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Situación en el territorio.

c) Características naturales del territorio desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 9/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.

e) Descripción del suelo rústico existente haciendo referencia a los valores que concurren o han variado en relación con sus diversas categorías.

f) Descripción de aquellas zonas afectadas por la legislación sectorial, que pueden ser objeto de competencia de otras administraciones o sometidos a instrumentos de ordenación diferentes, tales como espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, entre otras.

g) Descripción de aquellas zonas en la que se encuentren bienes sometidos a la normativa sobre patrimonio histórico-artístico.

h) Identificación de las zonas en relación con los usos a los que estuvieran destinados, recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes.

i) Sistemas generales y dotaciones locales existentes.

j) Aspectos relativos a la protección del paisaje.

k) Estudios realizados.

Seguidamente, se procederá al análisis de cada uno de los aspectos que requieren la correspondiente descripción.

1. DATOS PREVIOS.

1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

El PAMU de Aldea Blanca, ha sido redactado a petición del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, mediante la adjudicación del contrato menor para la "Asistencia Técnica para la redacción del Instrumento Urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca".

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 10/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

La adjudicación se realizó mediante Decreto 2023002044 de 28 de marzo de 2023 del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

El documento del PAMU ha sido redactado por:

- INGENIERÍA TÉCNICA CANARIAS, S.A. cuyos datos son:

  - Calle Profesor Agustín Millares Carlo, 9, C.P. 35003 Las Palmas de Gran Canaria - Las Palmas.
  - C.I.F. A-35112184.
  - Teléfono: 928 38 35 55 / 25 - 38 36 94
  - Correo electrónico: itc@ingenieriatecnicacanaria.com
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Francisco J. González González-Jaraba – Colegiado nº. 6.488 ICCP.

1.3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PAMU.

Previo a cualquier otra consideración, es pertinente realizar una breve descripción del objeto del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, para así contextualizar la descripción de la presente Memoria Informativa.

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

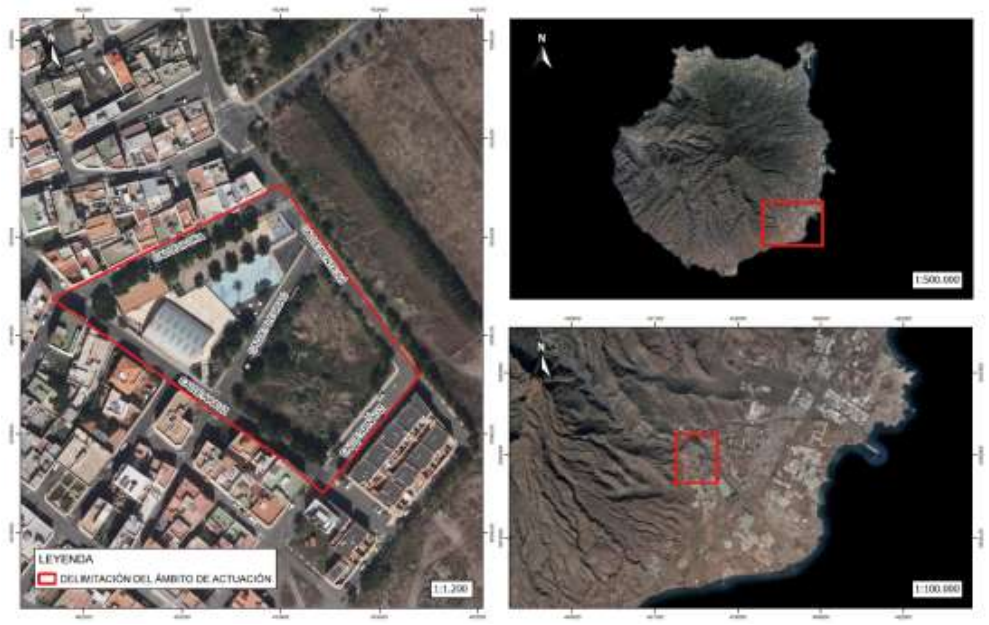
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 11/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

2. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PAMU EN EL TERRITORIO.

El ámbito de actuación se encuentra definido por las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca. Se trata de una superficie de unos 13.995 m2 en el barrio de La Aldea.

El barrio de La Aldea pertenece al término municipal de San Bartolomé de Tirajana, siendo eminentemente residencial y que se encuentra junto al Barranco de San Bartolomé de Tirajana, accidente geográfico que deslinda el municipio con el de Santa Lucía de Tirajana. El barrio se encuentra a 2,8 kms de la GC-191 y en el pasado estaba estrechamente ligado a los cultivos de las zonas aledañas.



Fuente.- Plano nº. 1 de Situación y Emplazamiento del PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

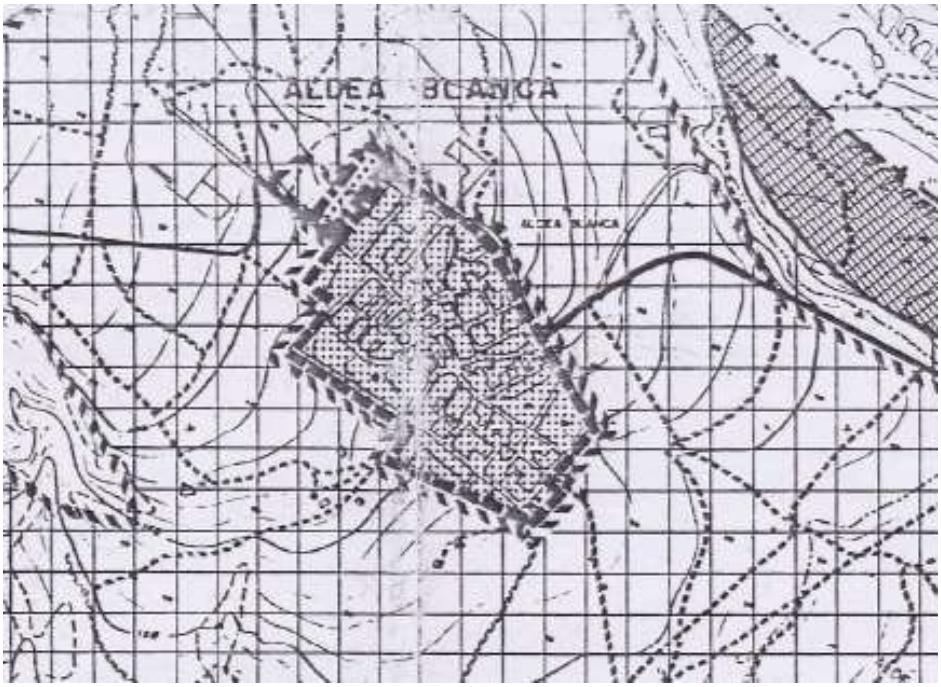
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 12/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PGOU96).

El PGOU96 fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996). La normativa del PGOU96 se publicó posteriormente en el BOP de 6 de diciembre de 1996. El 26 de noviembre de 1996, mediante Orden de la Consejería de Política Territorial (BOC 26 de febrero de 1997), se toma conocimiento del Texto Refundido del PGOU96, considerando cumplimentados todos los condicionantes y reparos impuestos por la CUMAC en las sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. En el BOP de Las Palmas de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la normativa del PGOU96 y todas las suspensiones, modificaciones puntuales y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el año 2012.

El ámbito de Aldea Blanca es un suelo urbano consolidado de uso residencial, tal como se encuentra recogido en el Plano 5 de Clasificación de Suelo del PGOU96:



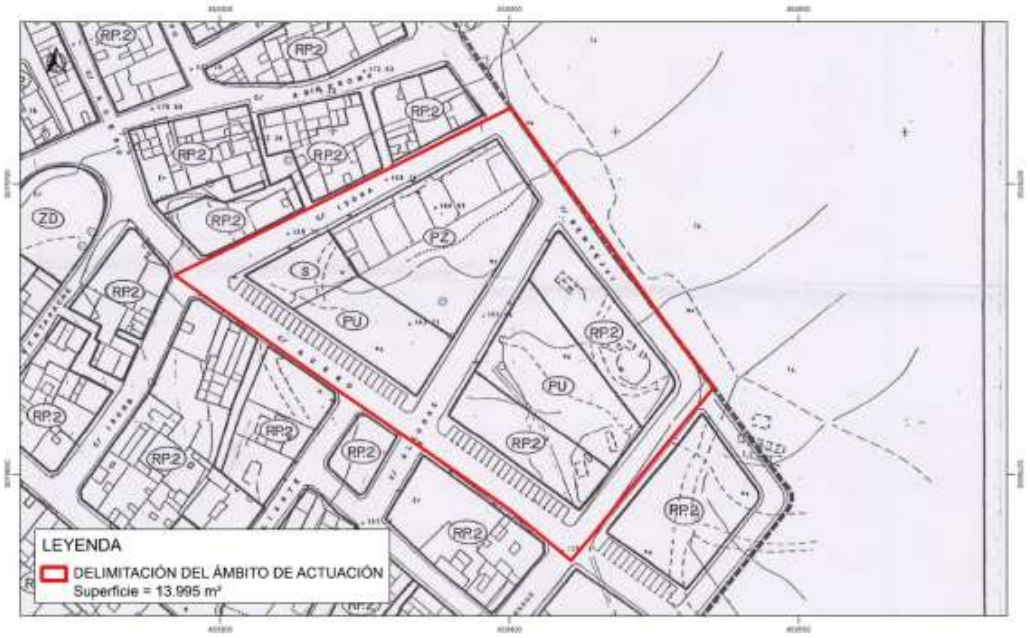
Fuente.- Plano nº. 5 del PGOU96

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 13/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Y, más concretamente, las parcelas que se encuentran dentro del ámbito de actuación están definidas en el Plano O-5 de Ordenanzas de Aldea Blanca, destinado a la Regulación del Suelo Urbano, como: (a) viario; (b) social; (c) parque urbano; (d) zonas verdes en plazas y jardines; (e) parcelas residenciales RP2.



Fuente.- Plano nº. 3 PGOU Vigente del PAMU Aldea Blanca

En cuanto a la Ordenanza que prevé el PGOU96'96 para las parcelas en este ámbito de Aldea Blanca, debemos remitirnos las Normas 1 (véase Anexo I de esta Memoria Informativa).

3.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIOGC).

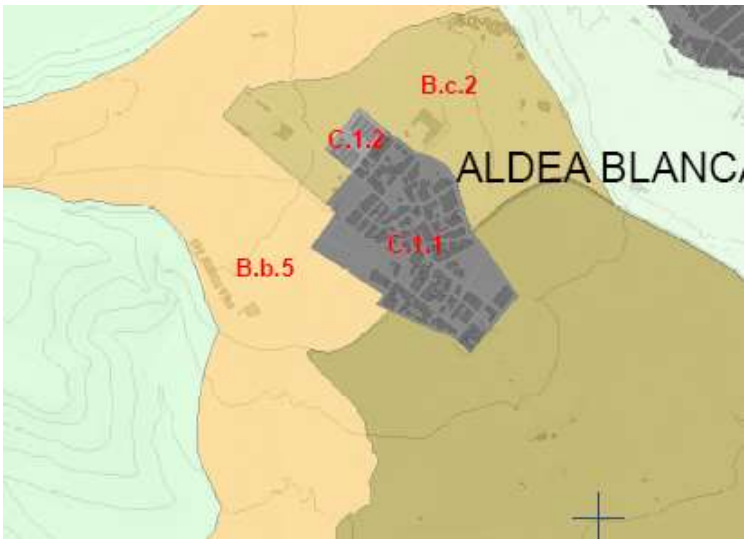
Mediante acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Gran Canaria (PIOGC), en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 2022, se procedió a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Según el Plano de Zonificación del Cuadrante 6 está zonificado como C.1.1. de suelos urbanos, tal como consta en el siguiente extracto:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 14/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- Plano PZ-01.06 de Zonificación Cuadrante 6 del PIOGC 2022

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

4.1. EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU96.

En el PGOU96 no está tiene definido de modo concreto el modelo territorial del municipio, sino que se alude a la estructura general del territorio, contenida en el Capítulo IV de la memoria.

Hay que tener en cuenta que este PGOU96 es anterior al derogado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que en su artículo 32 alude al modelo de ocupación del territorio como parte integrante de la ordenación urbanística estructural. Y en la vigente LSENPC establece la obligación de los planes generales de ordenación de definir el modelo territorial (art. 142.1).

La Ley de Suelo vigente, en el momento de la redacción del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, por en la que se utiliza el concepto de *"estructura general y orgánica del territorio"* siendo esta la referencia para el Plan General. En relación con esto, el Plan General recoge textualmente lo siguiente:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 15/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

"CAPITULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

1.- DESCRIPCIÓN

El municipio de San Bartolomé de Tirajana fue en el pasado, aproximadamente hasta los años 60, eminentemente agrícola, por lo que fueron precisamente las zonas agrícolas las que conformaron la estructura del territorio. En torno a ellas aparecen los primeros núcleos de población y se trazan los caminos de comunicación.

En la zona sur se aprovechan para este uso las llanuras costeras dentro de las que aparecen los núcleos poblacionales de Aldea Blanca y El Tablero, así como el caserío de Juan Grande.

En la zona interior de medianías, las zonas agrícolas quedan condicionadas por las condiciones orográficas del territorio apareciendo generalmente en los suelo fértiles de los barrancos y en las zonas llanas de las lomas de los barrancos de Fataga y Ayagaures, únicas zonas en las que la topografía propicia los aprovechamientos agrícolas.

Esta estructura originaria del municipio se ve alterada de forma rotunda y brusca con la aparición del fenómeno turístico a principio de los años 60.

El proyecto del Plan General de Ordenación "Costa Canaria Maspalomas" introduce dos elementos que han de ser fundamentales en la nueva estructura orgánica, que perdura hasta el momento presente. Estos elementos son:

- La zona turística.
- El trazado de la C-812.

En una etapa posterior, y demandado por el auge del desarrollo turístico, tanto de este municipio como de Mogán, y por la necesidad de adecuar la red de carreteras a unas condiciones de seguridad acordes con el desarrollo, se proyecta la autopista GC-1, que supone en la actualidad el tercer elemento que marca definitivamente la estructura del territorio."

Así pues, los elementos que conformaron la estructura general del territorio en su origen fueron las zonas agrícolas y los caminos de comunicación en torno a los cuales aparecieron los núcleos de población. Posteriormente, se introducen tres nuevos elementos que otorgan una nueva definición de la estructura del territorio: el área turística que se extiende a lo largo del sur de la costa del municipio, el trazado de la carretera C-812 y de la autopista GC-1.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 16/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

El PGOU96 define la estructura territorial de la zona turística como un continuo entre Tarajalillo y Maspalomas, organizado mediante franjas paralelas entre la línea de costa, la carretera C-812 y la autopista GC-1.

El resto del territorio mantiene la primitiva disposición de núcleos vinculados a vías de comunicación en enclaves tradicionales. Y, **Aldea Blanca** se configura como una urbanización residencial a poca distancia del litoral.

En lo que a Aldea Blanca se refiere, es importante tener en consideración la Red de Comunicaciones y los Núcleos de Población:

> *"3.- LA RED DE COMUNICACIONES*
>
> *Los elementos estructurantes a considerar dentro de la red de comunicaciones son:*
>
> *a) La red primitiva de caminos.*
> *b) La carretera C-812.*
> *c) La autopista GC-1.*
>
> *De todas ellas hemos hablado anteriormente, pero es conveniente concretar la función que desde este Plan General se prevé para ellas.*
>
> *La red primitiva de caminos ha pasado a ser la red de carreteras actuales del interior del Municipio y cuya función principal consiste en servir a las comunicaciones interiores del mismo y poner en comunicación a los núcleos de población con la actual autopista. Sus propias condiciones no suponen condicionantes de importancia en la nueva planificación, ni tampoco se prevén cambios en la misma.*
>
> *La carretera C-812 ha sufrido una variación importante en su función dentro del Municipio, desde la ejecución de la autopista GC-1, pasando de ser una vía de comunicaciones de necesidad insular, a reservarse principalmente para las comunicaciones interiores de la zona turística. Es por esta razón por la que este Plan General proyecta cambiar el carácter finalista de esta vía para que se convierta en el eje estructurante de la zona turística, reconvirtiéndose en una vía de tipología urbana que articule las diferentes áreas espaciales de la zona destinada al turismo.*
>
> *La autopista GC-1 atraviesa ya todo el Municipio de San Bartolomé y constituye el elemento más importante de la red de comunicaciones del municipio con el*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 17/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

resto de la isla. Sus características hacen pensar en que debe cubrir las necesidades de comunicación para cualquier tipo de desarrollo del sur insular, por lo que no se prevé dentro del Plan su alteración. Es por esta razón, por la que el plan considera su trazado como el elemento que separa el suelo municipal en dos áreas, cuyos usos prioritarios y potencialidades son diferentes.

La zona definida entre ella y el mar, alberga los usos intensivos ya sean turísticos o agrícolas y el suelo interior, con una vocación conservacionista y con usos agrícolas de pequeñas explotaciones vinculadas al medio urbano rural.

(..)

7.- LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y LAS ENTIDADES RURALES.

Los núcleos de población al margen del desarrollo turístico, se distribuye por todo el territorio, siendo el origen de la estructura viaria que recorre el municipio siguiendo en general las líneas de los barrancos. En ocasiones, algunos caminos vecinales, van más allá de su destino, atravesando el paisaje por lugares aparentemente inhóspitos y de muy difícil acceso, hasta llegar a otra entidad de población.

Los núcleos de población se encuentran por tanto unidos por los viales y a veces entre sí, lo cual no significa que su accesibilidad sea sencilla o rápida.

Las entidades de población estudiadas en la Información del Plan General, se han clasificado en tres tipos, atendiendo exclusivamente a las posibilidades de formación de núcleo urbano, teniendo en cuenta su crecimiento y su grado de dispersión:

- Núcleo de población, con delimitación de suelo urbano, actuaciones a realizar y determinación de equipamiento. Según su grado de crecimiento se delimita también el suelo urbanizable programado necesario para su expansión. Se estudian en el capítulo 6, apartado 6.4. Son los siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 18/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

* San Bartolomé de Tirajana.
* Fataga.
* Aldea Blanca.
* Juan Grande.
* Castillo del Romeral.
* El Tablero.
* El Pajar de Arguineguín.
* Las Casas.
* Cercados de Espino
* San Fernando.
* Montaña de la Data.
* El Salobre.
* Hoya de Tunte
* Ampliación de Bellavista

(...)

SUELO RESIDENCIAL

NUCLEO	S. Urbano	S.U.P.
1.- San Bartolomé	131.520	56.700
2.- Hoya de Tunte	26.000	
3.- Fataga	49.540	
4.- Aldea Blanca	156.830	12.500
5.- Juan Grande	125.200	26.120
6.- Castillo del Romeral	232.860	166.520
7.- Tablero	382.000	565.162
8.- El Pajar (Núcleo)	44.000	81.700
9.- Las Casas	44.090	27.810
10.- Cercados de Espino	72.150	
11.- San Fernando	1.478.870	
12.- [illegible]		511.743
13.- Montaña La Data		440.800
14.- Salobre		1.060.400
15.- El Hornillo 3A		307.000
16.- El Hornillo 3C-1		194.065
17.- El Hornillo 3C-2/3		233.000
TOTAL	2.743.860	3.683.520

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 19/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

NUCLEO	POBLACION				SUELO		
	1.987	PREVISTA	INCRE-MENTO	%	CONSOLI-DADA	VACANTE	%
S.BARTOLOME	906	1.600	624	39,0	44.645	13.385	29,9
HOYA TUNTE	-	172	--	--	9.272	3.115	33,6
FATAGA	367	1.060	693	65,4	29.140	9.010	30,9
ALDEA BLANCA	743	4.628	3.885	83,9	40.854	32.568	79,7
JUAN GRANDE	795	1.300	505	38,8	30.265	18.780	62,1
CASTILLO	2.468	3.400	932	27,4	69.065	9.265	13,4
TABLERO	5.358	13.672	8.314	60,8	115.553	43.570	37,7
EL PAJAR	810	930	120	12,9	13.100	2.100	16,0
LAS CASAS	124	400	276	69,0	18.465	5.340	28,9
CERCADOS DE ESPINO	396	940	544	57,9	14.610	15.472	105,9
S. FERNANDO BELLAVISTA	12.820	22.790	9.970	43,7	425.216	190.250	44,7

(…)"

En resumen, el ámbito de Aldea Blanca disponía de un suelo vacante considerable y en el que se establecía como problemas principales que este núcleo de población de servicio entraba en competencia con la zona urbana ubicada en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana, al disponer de trazados más definidos y preparados, haciendo necesario reservar suelo para viviendas sociales, el aumento de equipamiento y la previsión de suelo para el crecimiento natural dentro de la infraestructura existente.

4.2. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

El relieve de San Bartolomé de Tirajana es el resultado de una intensa transformación de formas originadas principalmente en los procesos constructivos de los ciclos más antiguos de la formación del conjunto de Gran Canaria (miocénicos y pliocénicos), sólo reanudada esta actividad constructiva desde entonces, en el entorno de Aldea Blanca y en la construcción del edificio de Tabaibales, en pleno corazón de las rampas de Amurga. El resto del territorio municipal recoge una serie de morfologías resultantes de los procesos erosivos y sedimentarios prolongados durante más de 10 millones de años.

Con esa antigüedad, resulta lógico el predominio de un importante contraste orográfico y la existencia de un relieve diferenciado en el espacio del municipio, así, mientras en el interior éste aparece abrupto, formando destacadas cuencas con barrancos e interfluvios recortados, en el tramo costero las formas son más suaves, sobresaliendo los llanos sedimentarios, los aluviones y las terrazas fluviales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 20/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

En este sentido pueden plantearse varias unidades geomorfológicas principales que estructuran el territorio y presentan una influencia reseñable en la propia disposición de los núcleos y las actividades económicas. Una primera unidad la tenemos en el área cumbrera, que constituye el tramo meridional de la zona de mayor altitud de la isla, la llamada Cumbre Central, teniendo en el Pico de Las Nieves la cota más importante y el centro geográfico del borde septentrional del término. Una prolongación de esta franja la representa la Meseta de Argana, desde la que parten los interfluvios más importantes y que sirven de límites a las cuencas hídricas. Se trata, por tanto, de diversas planchas aglomeráticas del Ciclo Roque Nublo, horadada por las cabeceras de los Barrancos de Tirajana y de Ayacata-Chira, cuyo contacto con el resto del espacio municipal se establece mediante los verticales Riscos de Tirajana.

A partir de esta zona cumbrera hacia el borde occidental, se desarrolla “aguas abajo” la Cuenca de Arguineguín, que ejerce de límite geográfico claro, donde la prolongación del valle en “V”, que por momentos se encaja, discurre hacia el mar tras haber solucionado el contacto en la zona media-alta con el barranco de Ayacata, el valle colgado de Chira y, más abajo, el pequeño barranco de Excusabarajas. En esta disposición orográfica, los interfluvios se resuelven en relieves culminantes residuales y cresterías, destacando el lomo basáltico de La Palma, que separa la presa de Soria de la de Chira, y cuya presencia no deja de ser extraña en este ámbito fonolítico.

Más al Este, y separada de la anterior por las Rampas de Santidad y los Lomos de Pedro Afonso, tienen su desarrollo la Cuenca de La Data y la Cuenca de Fataga que conforman el tramo central del municipio. Se trata de un amplio espacio deprimido, con valles en “V” y barrancos más o menos encajados que se intercalan con rampas y cresterías fonolíticas, a excepción de la superficie de aplanamiento que caracteriza el área de Las Mesas. El elemento de conexión los establece el arco topográfico de Las Cruces y la Cuesta de Fataga, a partir de los cuales se abren las respectivas cabeceras hídricas en dirección norte-sur, alcanzando el ámbito costero en las inmediaciones de Maspalomas y llegando a englobar una superficie de unos 152 km2.

De las dos cuencas, la de Fataga incorpora una mayor riqueza geomorfológica si cabe, especialmente por su carácter de valle artesado, en el que las laderas escarpadas se disponen en terrazas más o menos aparentes, y por el importante desarrollo de los depósitos de deslizamientos gravitacionales en el tramo medio alto del cauce, llegando alcanzar decenas de metros de espesor y cuya pared final podemos observarla desde el mirador al sur de Arteara. En menor medida, también pueden observarse en el otro, entre Las Tederas y Ayagaures.

La franja septentrional del municipio se completa con la otra gran cuenca, la de Tirajana. Prolongada hacia el mar, a la altura de Juan Grande, y con un drenaje de unos

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 21/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

76 Km2, adquiere una destacable riqueza geomorfológica en todos sus tramos, aunque en su cabecera recoge las formas más monumentales. En efecto, entre éstas, la caldera erosiva que cae desde el área cumbrera a través de los Riscos de Tirajana, constituye uno de los pocos ejemplos de este tipo de relieves en el Archipiélago Canario. La antigüedad de los procesos erosivos que labraron y derruyeron el primigenio escudo orográfico y la existencia de una línea de debilidad estructural en el roquedo fonolítico y en esta orientación, generaron esta depresión en forma de herradura, cuyo perímetro llega alcanzar los 15 Km.

En esta zona volvemos a observar un amplio desarrollo de los depósitos en masa, llegando a alcanzar todas las laderas bajas y cauces del entorno de Tunte, circundado por amplios coluviones de laderas que se apoyan sobre los riscos escarpados que sirven de borde. En estos, conviene no olvidar la peculiaridad del pitón fonolítico de Risco Blanco, aunque su interés es más geológico, por la rareza del proceso geológico que lo produjo.

Entre la cuenca de Fataga y la de Tirajana, podemos destacar otra importante unidad geomorfológica, representada en las Rampas de Amurga. Se trata del fragmento más importante en el sur grancanario del antiguo escudo fonolítico que constituía la isla, observándose en la actualidad como una amplia rampa triangular fracturada desde el litoral hacia el norte por barrancos más o menos importantes (Las Palmas, Barranco Hondo, etc.). En su interior, habría que destacar el edificio volcánico de Las Tabaibas, de edad pleistocénica y relativamente bien conservado.

El relieve de orla costera se resuelve en un conjunto de unidades básicamente sedimentarias, a excepción de los lomos basálticos que sirve de continuación hacia el sur de las rampas de Pedro Afonso. En este sentido, en el tramo suroccidental del municipio se extiende el conjunto de lomos sedimentarios de Santa Águeda, los cuales configuran el ejemplo en el sur de la isla de la Formación Detrítica o Terraza de Las Palmas, de gran relevancia geomorfológica y geológica, al constituir un compendio de diferentes procesos eruptivos y sedimentarios de la historia geológica grancanaria.

En el tramo costero central, el desagüe de una ingente cantidad de materiales desde las cuencas de Fataga y La Data durante millones de años culmina en un amplio depósito de arenas y conglomerados poligénicos y heterogéneos en su tamaño. En este conjunto, incluimos como ámbito menos litoral el conjunto de terrazas aluviales a unos 15-20 metros de altitud, cuyo origen podemos datarlo durante el período interglaciar de Riss-Würm (100.000 años aprox.), en unos casos, y en la glaciación Würm en los tramos de menor altitud. Sobre este conjunto se asienta el complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés, por lo que su relevancia geomorfológica y geológica ha quedado poco menos que reducida a fragmentos marginales. Caso contrario ocurre con el campo dunar de Maspalomas, cuyo origen tiene que ver con un

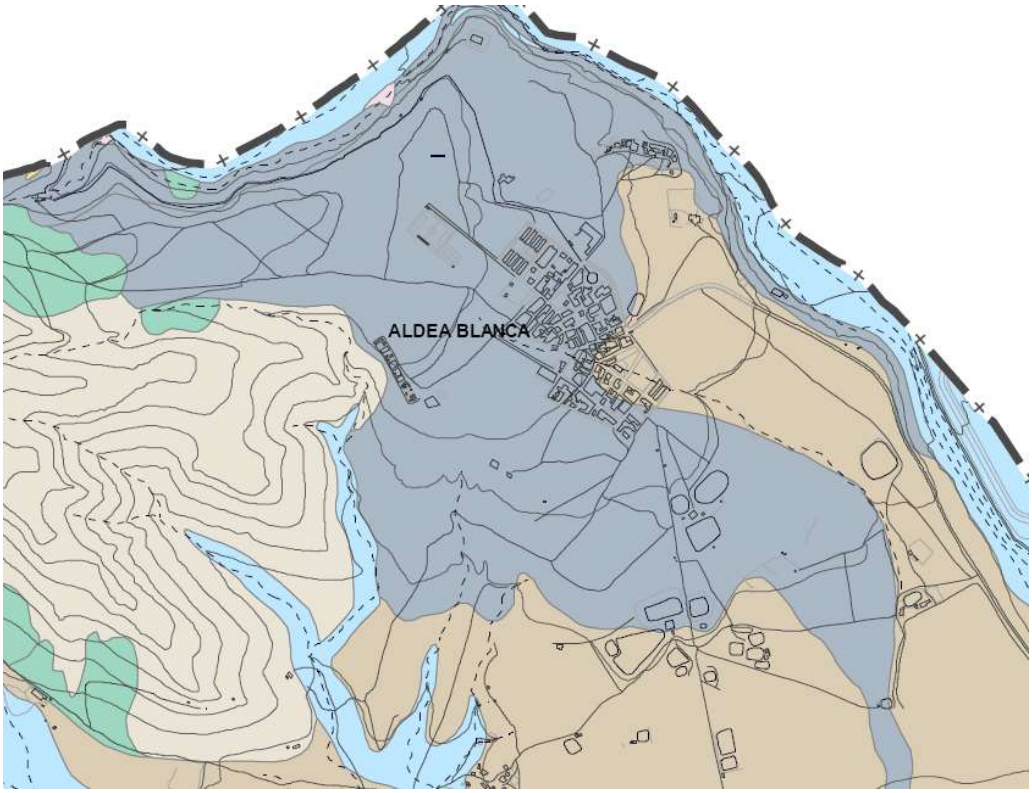
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 22/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

nuevo proceso de regresión marina que dejó al descubierto la plataforma de abrasión sobre la que se depositaron las áreas organógenas y materiales aluviales, los cuales, a su vez, quedaron distribuidos por la acción eólica y marina conformando la actual formación del relieve, de unos 5 km2.

En el tramo suroriental, donde se encuentra el ámbito del presente documento, los Llanos de Juan Grande constituyen una amplia plataforma sedimentaria que se prolonga hacia el norte, generada por los continuos depósitos de sedimentos aluviales desalojado de la Cuenca de Tirajana, conformando su amplio delta.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 23/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

4.3. CARACTERÍSTICAS GOELÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.

El municipio de San Bartolomé de Tirajana representa un amplio sector de la isla que geológicamente se define por la antigüedad de sus materiales, debido a que gran parte de su superficie está constituida por un roquedo del Ciclo I, principalmente de la Formación Fonolítica. No obstante, los períodos posteriores en la construcción insular también están presentes en el municipio, aunque de modo más localizado.

Siguiendo un orden de mayor a menor antigüedad, las coladas basálticas del Ciclo I representan las primeras rocas de este tipo, y por tanto su fisionomía se ha visto más alterada, siempre dentro de aquellas que pueden ser apreciadas. Aparecen a lo largo del Barranco de Arguineguín, y en la zona central del municipio, desde El Salobre hasta Cercados de Espino.

Los materiales de la Formación Traquitico-Riolítica se localizan en barrancos, como por ejemplo en el de La Culata, Tirajana, La Data, Chamoriscán, La Negra y Arguineguín entre otros. Son rocas de colores claros (en contraste con las anteriores) y los afloramientos ignimbriticos presentan, a veces, una alteración alveolar, estructuras de plegamientos, etc., y por tanto constituyen una formación a tener en cuenta.

Los depósitos de la Formación Fonolítica son los que mayores y mejores afloramientos presentan, suponiendo algo más de un 50% de la superficie municipal. Se extienden desde el Oeste de Tunte hasta las zonas costeras. Según el Instituto Geominero Español (IGME, 1988), sus centros de emisión estaban situados dentro de una zona comprendida entre el Barranco de Tirajana (al oeste de Rosiana), Cruz Grande, Chira y Ayacata.

Las rocas intrusivas que se originan en los episodios finales de este Ciclo I tienen escasa representación, sólo los domos fonolíticos-nefeliníticos pueden constatarse en San

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 24/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Bartolomé de Tirajana, situándose en el entorno del Morro de Santiago, Morro de Las Cruces y Paso de la Herradura, dando lugar a formas destacadas en el relieve debido a su gran dureza.

Los sedimentos incluidos dentro del conjunto conocido como Miembro Inferior de la Formación Detrítica de las Palmas, se encuentran en la franja costera que va desde la playa de las Meloneras hasta el pueblo de Arguineguín, prolongándose algunos kilómetros hacia el interior, llegando hasta las proximidades de la montaña de Arguineguín (393 m.), al sur de la Mesa de las Pardelas. Se trata de sedimentos aluviales, conglomerados en una matriz de arcilla y arena con intercalaciones de brechas.

Los primeros materiales volcánicos de este ciclo, Lavas fonolíticas, fonolitico-nefelinicas y tefríticas, se observan dentro de la isla de Gran Canaria, exclusivamente en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, concretamente en las zonas de El Tablero y Montaña las Tabaibas.

Las coladas lávicas posteriores y las ignimbritas de este ciclo aparecen bien representadas en la cabecera de la cuenca de Tirajana, respecto al colapso gravitacional que se originó en la ladera sur del estratovolcán Roque Nublo. La cicatriz de dicho colapso (una falla) se puede observar al Este del caserío de la Plata, donde se ponen en contacto las ignimbritas con las brechas de avalancha generadas por este fenómeno. Sn embargo, para otros autores (Brey y Schmincke, 1980; Schmincke, 1990; ITGE, 1990) esta falla tendría otro significado geológico. Por su parte, los materiales generados en esta avalancha aparecen a lo largo del margen Oeste del término municipal, llegando hasta áreas próximas a la costa en la Punta del Cometa y la Playa de Las Meloneras.

Por otro lado, los depósitos de deslizamiento de tipo gravitacional, se originaron durante el segundo de los períodos erosivos o de inactividad volcánica, originados por un proceso que aún continúa en la actualidad. Estos depósitos se forman por situaciones de inestabilidad, donde las fuertes pendientes, su escasa compactación y carácter arcilloso y, en menor medida, la elevada torrencialidad de las escasas precipitaciones existentes colaboran en su caída. En ciertos casos, su magnitud y espesor es considerable, tal como puede verse desde el mirador al sur de Arteara, suponiendo riesgos como el ocurrido en 1956, cuando quedó sepultado el antiguo caserío de Rosiana. Las rocas resultantes son conglomerados muy heterogéneos, su distribución es muy amplia a lo largo del término municipal, aunque los de mayores dimensiones podemos observarlos en los alrededores de Tunte, y en las cuencas de Fataga y de la Data-Ayagaures.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 25/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Los ciclos posteriores al denominado Roque Nublo han tenido una influencia menor en la formación del relieve del territorio municipal, aunque bien es verdad que existen zonas, donde puede constatarse su presencia, con respecto a las formas estructurales, los materiales de este ciclo están concentrados en el entorno del núcleo de Aldea Blanca, en el cono de tefra de Tabaibales, y en el límite septentrional en una pequeña zona junto al Roque Redondo.

Los depósitos sedimentarios originados desde el Pleistoceno hasta la actualidad (Cuaternario), se han formado por diferentes procesos exógenos. Entre ellos podemos destacar por un lado, las arenas con restos de "strombus" del período Jandiense (Pleistoceno Superior), que se distribuyen en el litoral del campo dunar de Maspalomas, en las playas del Hornillo y de Meloneras. Por otro lado, existe una amplia terraza sedimentaria, a unos 50 metros de altitud, sobre la que se asienta el conjunto turístico de Maspalomas-Playa del Inglés, correspondiente a este período, siendo su interés geológico actual inexistente, debido a la ocupación masiva que ha tenido lugar en esta zona.

Sin embargo, los espacios de mayor extensión de este ciclo corresponden al campo dunar de Maspalomas, originado tras la glaciación Würm, y a la terraza aluvial de Juan Grande, en ambos casos, la fina granulometría y la tonalidad amarillenta que impregnan el paisaje constituyen sus principales características, aunque el primero de ellos no es objeto de estudio en este documento. Por último, los principales barrancos presentan en sus cauces depósitos sedimentarios productos de la erosión y deposición, constituidos por materiales heterogéneos, principalmente fonolíticos.

En la zona de Aldea Blanca, en el ámbito de estudio, predomina:

- Por un lado, encontramos las lavas basanítico-nefeliníticas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas. Tefritas subordinadas (tp=intercalaciones de tobas piroclásticas). Es, con mucho, la unidad volcánica mayoritaria de todo el Ciclo Post Roque Nublo, ocupando una gran superficie de la Neocanaria, desde el límite superior del contacto con la Paleocanaria hasta el mar. Los apilamientos son de coladas masivas y de hasta 2-3 m de espesor individual. Muchas de ellas presentan una ligera disyunción columnar. Son rocas oscuras, densas, de texturas porfídicas. El espesor de conjunto es variable, según sectores: desde 15-20 m hasta 100-150 m, o más. A esta unidad pertenece el afloramiento más occidental de coladas del Ciclo Post Roque Nublo.

- Por otro lado, hay presencia de sedimentos conglomeráticos y arenas fluviales ("fan-delta"). Los depósitos de tipo “fan-delta” y abanicos aluviales más importantes afloran por las zonas bajas del sureste de la isla ocupando una extensa superficie, desde el barranco de Guayadeque (al norte), hasta las

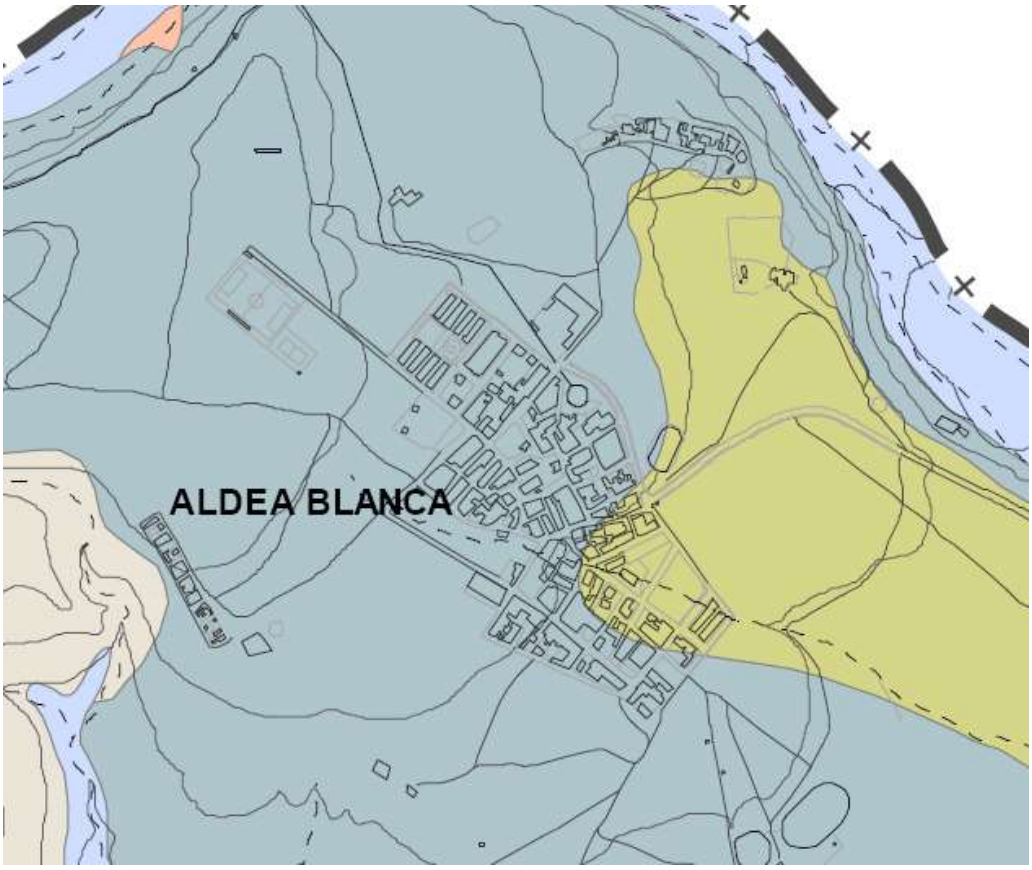
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 26/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

proximidades del aeroclub de Tarajalillo (al sur). Son una serie de abanicos aluviales, imbricados y relacionados, muchos de ellos, con el cauce del barranco de Tirajana. Los espesores varían entre los 40 y 80 m, tendiendo a aumentar hacia el SE. Están compuestos por gravas, arenas y limos marrones. Las gravas tienen bloques de naturaleza predominantemente fonolítica y también básica, del Ciclo Post Roque Nublo. Son depósitos poco clasificados y presentan en la vertical secuencias granodecrecientes. Al no existir emisiones volcánicas del Ciclo Reciente en esta área, sólo puede precisarse que estos materiales son anteriores al desarrollo de la red de drenaje, pues se observa que ésta se ha encajado unos 20 m en estos sedimentos.

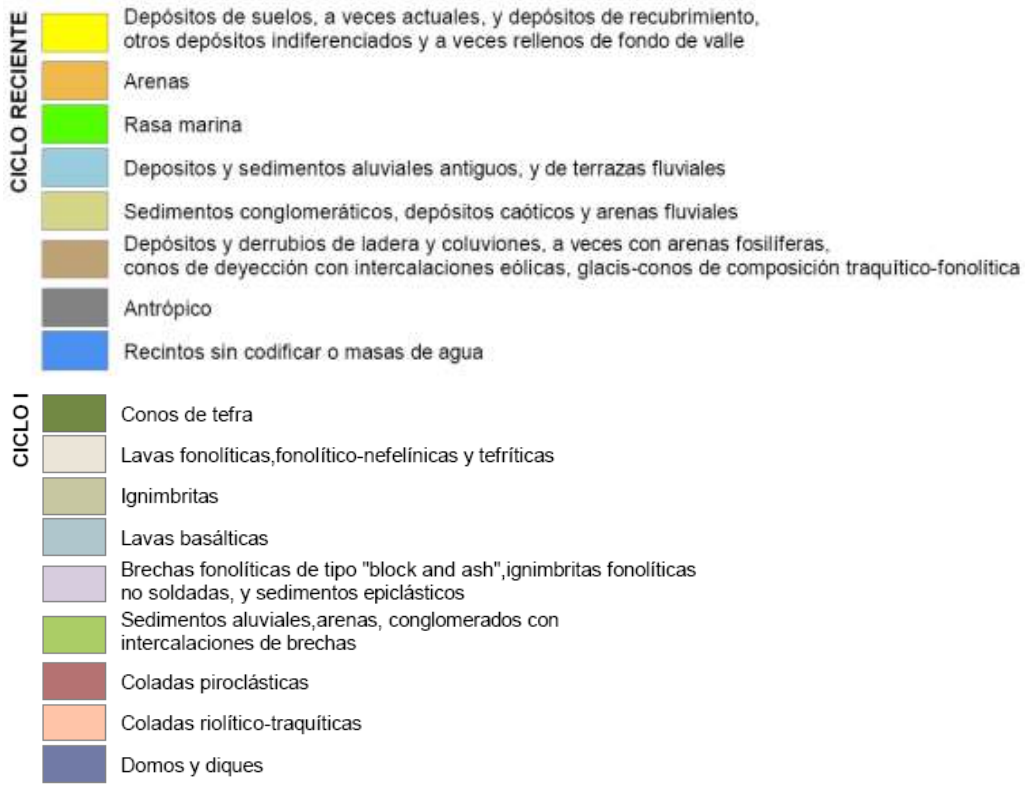
A continuación, se observa un plano del ámbito de estudio, donde aparecen representadas



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 27/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Desde el punto de vista geotécnico, se trata de una unidad VII, correspondiente a depósitos aluviales y coluviales. Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos, que corresponde a Ignimbritas y tobas, que se trata de rocas duras o semiduras correspondientes a depósitos piroclásticos pumíticos o cineríticos muy compactados, tales como ignimbritas con o sin textura eutaxítica o cineritas compactas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 28/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58





Fuente.- Visor Grafcan.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 29/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

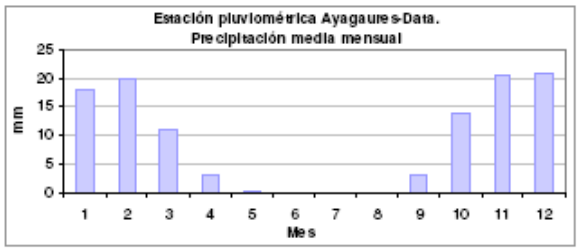
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

El clima del Archipiélago canario está condicionado fundamentalmente por la situación del anticiclón de las Azores, la presencia de la corriente de Canarias, la proximidad del continente africano y, como factores locales, el relieve y la orientación. Las situaciones estables, asociadas a los vientos del noreste generados por el anticiclón de las Azores y con menor frecuencia a las invasiones de aire sahariano, dominan la meteorología regional gran parte del año. La presencia del anticiclón de las Azores genera la llegada de vientos húmedos y frescos, que arrastran la nubosidad contra los relieves septentrional es de las islas, quedando los sectores meridionales de las islas de mayor relieve libres de nubosidad.

La retirada del Anticiclón favorece en ocasiones la llegada de vientos del este, sureste o sur que arrastran aire seco y polvo en suspensión. Entre el otoño y la primavera, las situaciones estables se pueden ver alteradas por una serie de fenómenos meteorológicos (‘gota’ fría, invasiones de aire polar, perturbaciones oceánicas y borrascas del suroeste). Asociadas a estas perturbaciones se pueden producir variaciones de temperatura, humedad y precipitaciones.

La pluviometría en los sectores meridionales de las islas de mayor relieve, como es el caso de la zona de estudio, se concentra de forma casi exclusiva durante estas perturbaciones.

Los únicos datos meteorológicos disponibles para el entorno cercano de Monte León se refieren a pluviometría y termometría. Para la estación 130 (Ayagaures-Data) del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, ubicada en las inmediaciones del área sujeta a modificación, se dispone de datos entre los años 1951 y 2006. La precipitación media anual registrada por esta estación es de 109 l/m2. La distribución de las precipitaciones se centra en los meses de otoño e invierno, asociada a las perturbaciones señaladas.



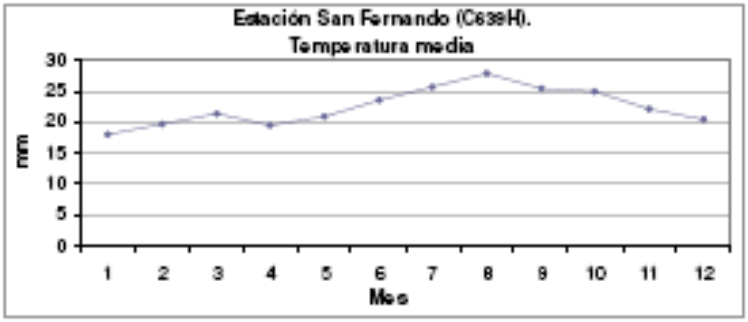
Fuente.- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 30/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Para la temperatura se dispone de los datos de la estación C639H, situada en San Fernando, aunque los registros disponibles son muy limitados (1989-1990). La temperatura media anual medida en esta estación es de 22.4 ºC, siendo escasa la oscilación del valor medio a lo largo de los meses (18.0-25.5 ºC) como se observa en el gráfico adjunto. Los meses más cálidos son de julio a octubre, mientras que las temperaturas medias más bajas se observan entre diciembre y febrero.



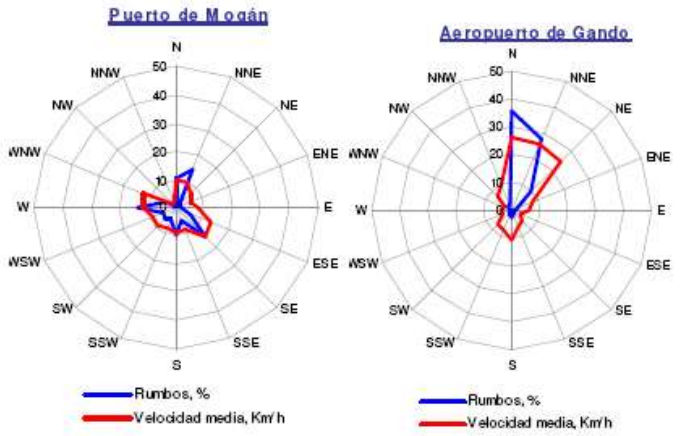
Fuente.- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

No se dispone de datos de viento del entorno cercano a la zona. Los datos disponibles se refieren a ubicaciones expuestas directamente a la influencia del Alisio (estación del Aeropuerto de Gando), o bien totalmente abrigadas del mismo (Estación del Puerto de Mogán). En las rosas adjuntas (suministradas por la Agencia Estatal de Meteorología) puede compararse la elevada variabilidad del viento en función de la exposición local al Alisio. En el Aeropuerto la presencia del Alisio supone una total dominancia de direcciones del primer cuadrante, y unas velocidades medias elevadas. En el Puerto de Mogán, en cambio, se observa la contribución de vientos aproximadamente paralelos a la costa (WNW-ESE) y de vientos tierra-mar.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 31/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- Agencia Estatal de Meteorología

En Aldea Blanca la situación debe ser mixta entre la reflejada por las dos rosas anteriores. Su ubicación la protege en cierta medida del Alisio, sobre todo cuando éste sopla en dirección norte o nor-noreste, y su situación en un interfluvio la protege asimismo de la influencia directa de las brisas tierra-mar, que se mostrarán en su máxima extensión en el cauce del barranco adyacente.

4.5. CICLO HIDROLÓGICO.

Desde la óptica de la planificación hidrológica, el conocimiento de los recursos hidráulicos superficiales tiene interés desde una doble faceta; por un lado, por la necesidad de cuantificar y localizar las aportaciones superficiales, esto es, la infraestructura de captación y almacenamiento existente, lo que permite conocer los caudales realmente aprovechados; por otra parte, permite definir los aspectos medioambientales a los que la planificación hidrológica no debe permanecer ajena, tales como la caracterización de avenidas y de los procesos erosivos.

En el territorio municipal de San Bartolomé de Tirajana existen tres grandes cuencas hídricas (Tirajana, Maspalomas y Arguineguín) y dos intercuencas (Tirajana-Maspalomas y Maspalomas-Arguineguín), fruto de la contrastada orografía que la antigüedad e insistencia de los procesos de desmantelamientos han tenido como resultado.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 32/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

El ámbito de estudio pertenece a la cuenca del Barranco de Tirajana con 6.899 hectáreas, cuya cota máxima es 1.957 m y una cota media de 789 m y pendiente del 41%.

Los esquemas aceptados del funcionamiento del ciclo hidrológico establecen que el agua, mayoritariamente de lluvia, se infiltra en las partes altas, donde las precipitaciones son más abundantes, fluyendo radialmente por el subsuelo hacia el mar. Este recorrido puede durar más o menos tiempo, dependiendo de los materiales atravesados y de su estructura. También, se acepta que la superficie freática municipal es un reflejo de la distribución y orientación topográfica del territorio, mayoritariamente orientada de norte a sur, aunque bien es verdad que esta superficie puede ser modificada por el hombre al explotar o recargar el acuífero.

A grandes rasgos, la infiltración del agua se ve muy dificultada, en gran parte de la superficie municipal, por la existencia de materiales de reducida permeabilidad y considerables pendientes, exceptuando los llanos sedimentarios costeros. Además de ello, las condiciones climáticas, referidas con anterioridad, presentan unos regímenes de lluvia de muy irregular intensidad y distribución, lo que junto con la aridez costera dificultan, aún más si cabe, la infiltración. Por otra parte, el gran encajamiento de los barrancos condiciona una superficie freática reducida, dejando grandes volúmenes en los interfluvios fuera de la zona saturada.

En la caldera de Tirajana, donde existe un acuífero en los depósitos de avalancha que puede estar colgado, hay algunos nacientes y captaciones que lo explotan atravesándolo, llegando a las fonolitas subyacentes. En cambio, el tramo alto de la Cuenca de Arguineguín-Ayacata, la infiltración está dificultada por la baja permeabilidad de los materiales y no existen captaciones censadas.

En las zonas bajas, entre el barranco de Tirajana y el de Fataga, las fonolitas e ignimbritas condicionan el flujo hacia el mar. Así pues, en el Barranco de Las Palmas y rampas de Amurga, el acuífero se sitúa en los basaltos antiguos y fonolitas, respectivamente, explotándose con niveles dinámicos de varias decenas de metros por debajo del nivel del mar desde hace varias décadas. En estas zonas, no hay, por el momento, intrusiones marinas a pesar de los continuos bombeos, planteándose la hipótesis de que las dificultades del flujo hacia el mar y el nivel de explotación subyazcan en la existencia de una reserva hídrica fósil. Caso contrario ocurre en la cercana desembocadura del Barranco de Tirajana, donde la intrusión marina alcanza las cercanías del núcleo de Sardina del Sur, en Santa Lucía de Tirajana, generando evidentes riesgos de afección sobre las reservas del Barranco de Las Palmas.

En este sentido, es en la zona costera donde se concentra la mayor parte de la población, del desarrollo urbano y turístico y de las zonas cultivadas necesitadas de los

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 33/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

recursos hídricos para su funcionamiento. Esto ha motivado una intensa confrontación entre la oferta y la demanda de éstos, que ha acabado por reducir en gran medida la calidad del agua.

En lo que se refiere al volumen autorizado en obras de captación hay que considerar que esta cifra es muy inferior a la capacidad real de embalse existente, ya que el volumen autorizado se refiere al que se permite derivar a lo largo de un año. En cualquier caso, el municipio encabeza el número de aprovechamientos, con 72, que representan el 12% del total de la isla, repartidos entre pozos y sondeos, en su mayoría, galerías y nacientes. La mayor parte de ellos se sitúan, como es lógico, en los cauces de barranco, siendo el de Ayagaures, con diferencia, el más prolífico, donde los niveles de bombeo superan los 50 y 60 metros por debajo del nivel del mar.

4.6. CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS Y USOS DEL SUELO.

La característica general de los suelos en San Bartolomé de Tirajana es su avanzado estado de degradación, en buena medida condicionado por la aridez del territorio y por las especiales condiciones geomorfológicas, caracterizadas por pendientes acusadas y reducidas plataformas que puedan considerarse más o menos llanas y por consiguiente adecuadas para el desarrollo de un suelo potente.

La característica general de los suelos en San Bartolomé de Tirajana es su avanzado estado de degradación, en buena medida condicionado por la aridez del territorio y por las especiales condiciones geomorfológicas, caracterizadas por pendientes acusadas y reducidas plataformas que puedan considerarse más o menos llanas y por consiguiente adecuadas para el desarrollo de un suelo potente.

Se trata de suelos en los que la mayor presencia corresponde a los de tipo leptosol lítico y calcisol pétrico, caracterizados por vincularse a una erosión intensa que, favorecida por la escasa vegetación y la acusada pendiente dificulta las condiciones necesarias para la edafogénesis, a excepción de pequeñas localizaciones que logran formarse en los materiales coluviales de pie de monte, allí donde la pendiente se suaviza lo justo para permitir la formación de suelos. Si bien éstos no llegan a alcanzar potencias superiores a los treinta centímetros como resultado del intenso dinamismo morfogenético.

Se caracterizan estos suelos por la existencia de un horizonte argílico muy desarrollado y muestras evidentes de antropización. La presencia o ausencia de horizonte cálcico depende en buena medida de la topografía, aumentando la potencia del encostramiento en pendientes más suaves. Las especiales condiciones morfogenéticas, muy dinámicas, dan como resultado la frecuente presencia de un horizonte pedregoso

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

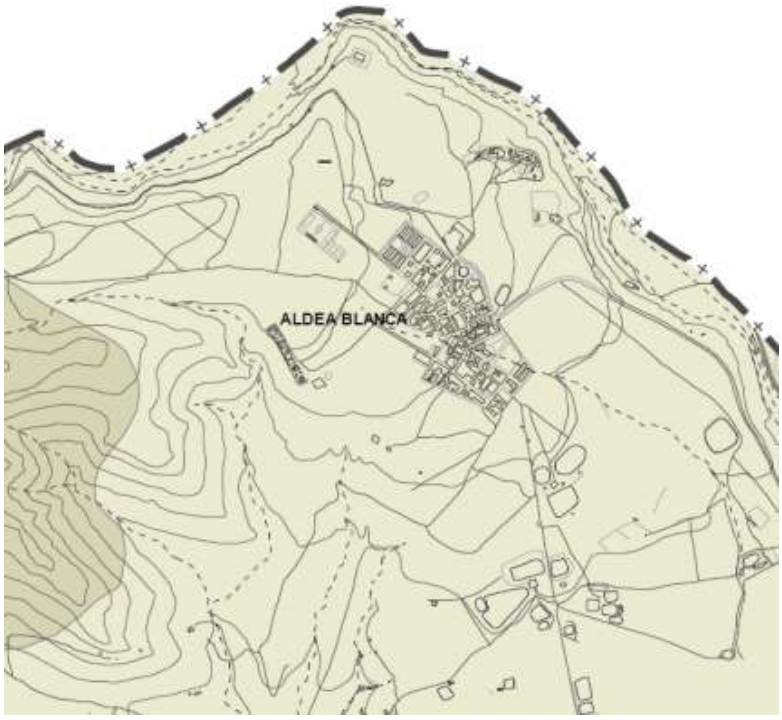
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 34/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

en superficie, bien de origen antrópico, o bien, más probablemente, por origen coluvial.

En ellos, las condiciones para uso de tipo agrosilvopastoril son muy severas, no siendo susceptibles de uso agrícola. Estas peculiares condiciones los hacen especialmente proclives a todo tipo de uso relacionado con la mera regeneración vegetal, e incluso reforestación. La ausencia de agua en este tipo de suelos es casi total a lo largo de todo el año, con excepción de los períodos de lluvias. Sin embargo, su drenaje es escaso, por lo que se suelen producir encharcamiento y escorrentía superficial, originando restricciones obvias en su uso. Los afloramientos rocosos son tales que impiden el uso agrícola, el cual también se ve perjudicado por la elevada salinidad y/o alcalinidad, factor este que condiciona la revegetación natural, persistiendo únicamente aquellas especies más resistentes a condiciones edáficas negativas.

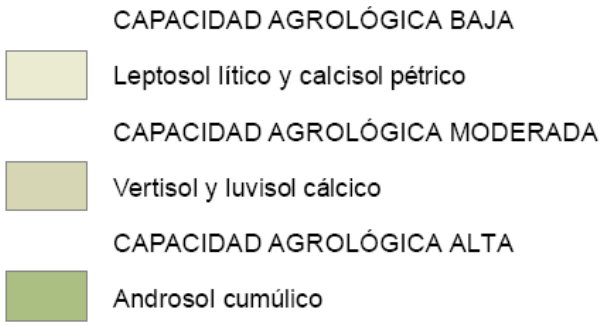
Estas condiciones se suavizan en aquellos suelos de baja capacidad agrológica, localizados preferentemente en los interfluvios donde las pendientes se reducen y permiten un cierto grado de desarrollo de los suelos, aunque con unas características físicas aún poco apropiadas para su funcionalidad como soporte de actividades agrícolas.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 35/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Con un predominio del calcisol pétrico, en las zonas medias y altas del municipio coinciden con la expansión del pinar natural y repoblado. Los altos de Arguineguín, desde la Mesa de Las Pardelas hasta Santidad, el entorno del Morro de Santiago y las laderas de las Cuevas del Pinar, los altos de las cresterías de la cuenca de Ayagaures y las rampas de Amurga se corresponden con esta hipótesis. La excepción se observa en los llanos de Juan Grande, donde las mejores condiciones de pendientes, las características sedimentarias del sustrato y la mayor presencia de recursos hídricos ha aumentado ligeramente sus condiciones agrológicas, fruto de las cuales se explica el desarrollo de la actividad agrícola en las pasadas décadas y el paisaje de invernaderos, en franco retroceso.

En esta clasificación, también podemos encontrar otros suelos representados por constituir suelos muy pobres, suelos minerales tales como los ranquers y arenosoles. Los primeros, son suelos extremadamente frágiles, y en equilibrio muy estable con la vegetación natural, de modo que cualquier acción antrópica sobre ellos los somete a procesos degradativos que empobrece su riqueza natural. Estos se encuentran de manera puntual en las cotas más altas de San Bartolomé de Tirajana. Los arenosoles, a diferencia de los anteriores, se localizan en la costa, y se corresponden con acumulaciones de arenas eólicas de origen marino y constituyen ecosistemas de un elevado valor ambiental, a pesar de su baja capacidad agrológica.

En el territorio municipal pueden observarse, asimismo, suelos de moderada capacidad agrológica, en los que existe un predominio del vertisol y el luvisol cálcico.

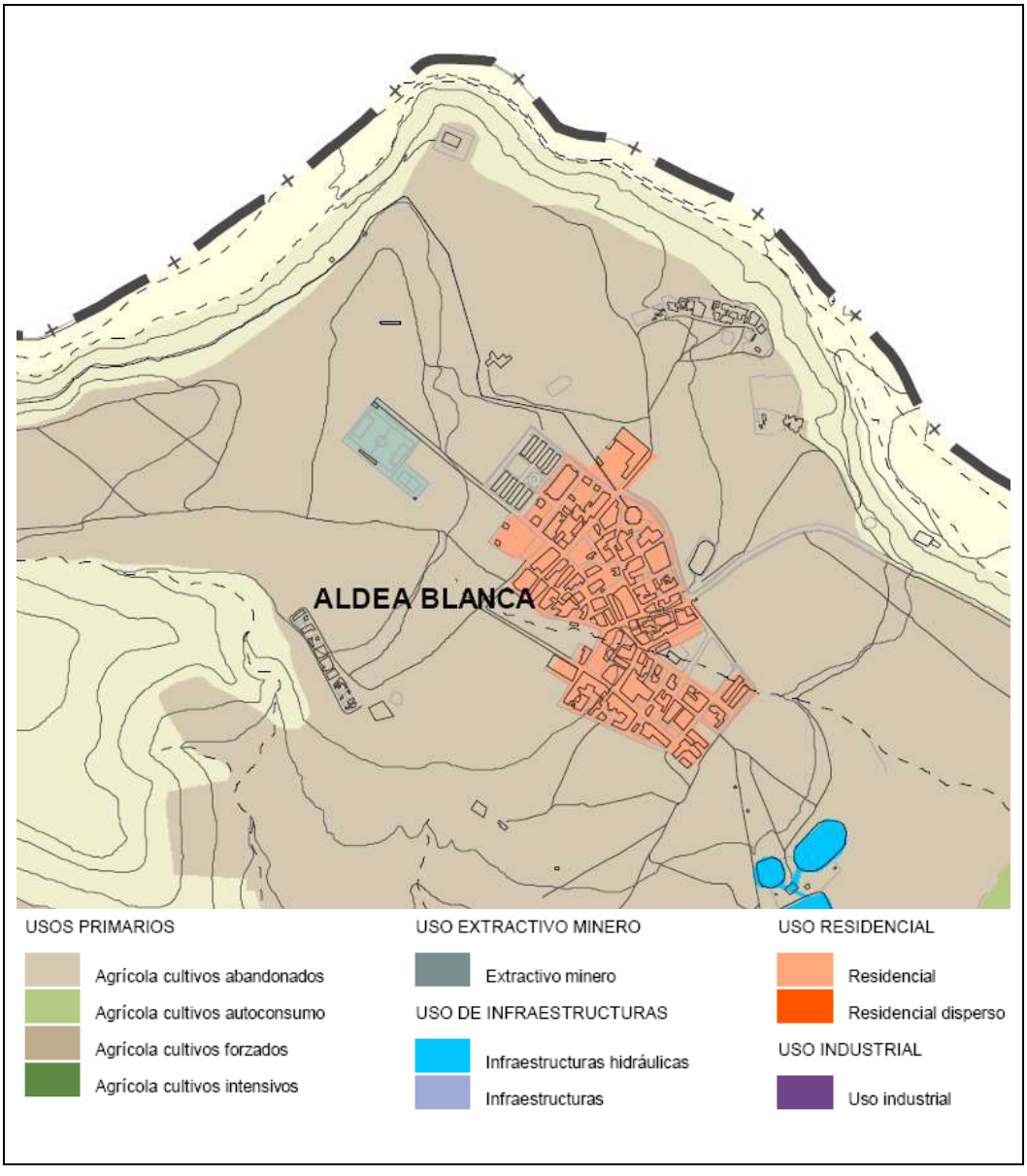
En definitiva, la capacidad de uso de los suelos del municipio es bastante limitada, el aprovechamiento agrícola sólo es factible en condiciones de productividad en puntos muy localizados, especialmente allí donde el cauce de los barrancos se ensancha. La limitación de recursos de este espacio es tal, que sólo los fondos de barrancos

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 36/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

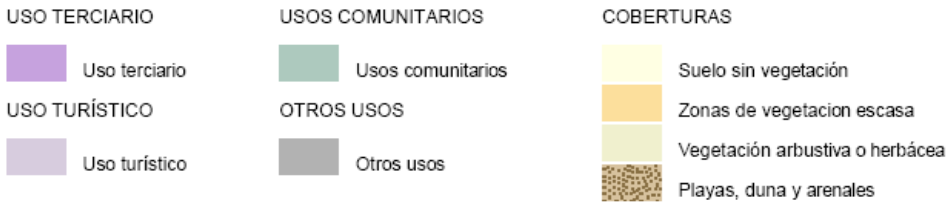
constituyen un espacio potencialmente aprovechable. El aprovechamiento como pasto puede considerarse apropiado para todas las asociaciones, sin embargo, la práctica totalidad de unidades edáficas deberían restringir sus usos al meramente silvícola, repoblación forestal sin aprovechamiento maderero, o a la simple regeneración vegetal, máxime cuando concurran algunas condiciones de limitación como escaso espesor efectivo, elevada pedregosidad, pendientes fuertes o muy fuertes o limitaciones hídricas, por exceso o defecto de agua en el sustrato.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 37/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

4.7. CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA.

- **Vegetación.**

Las características climáticas anteriormente reseñadas, unido al contrastado relieve del término municipal, son factores directos en la distribución y tipificación de una vegetación donde los rasgos xéricos y la localización a sotavento de la isla marcan, en gran medida, su desarrollo, especialmente por su generalizado aislamiento respecto al régimen de vientos alisios y a la correspondiente humedad atmosférica recogida en su recorrido oceánico del noreste.

Junto a ello, las mencionadas condiciones del relieve, las características litológicas y los intervalos altitudinales entre el litoral y la máxima cota insular explican la gradación progresiva en las características de los ecosistemas y, por tanto, en la tipificación de las comunidades vegetales. El modelo más utilizado para explicar esta clasificación se corresponde con los llamados “pisos de vegetación”, a partir del cual podemos hacer una visión global y sintética de esta característica del territorio municipal, de clara participación en su definición y calidad medioambiental.

Un primer piso vegetal representaría aquellas comunidades básicamente costeras. Se localizan en una franja de terreno que va desde los 0 a los 400 metros de altitud, aunque en su interior podría incluirse un subpiso correspondiente a la denominada vegetación halófila, localizada desde los 0 metros hasta 100 metros.

Estas comunidades halófilas se desarrollan en unas condiciones ambientales claramente influenciadas por la proximidad del mar y, por tanto, coexiste en ambientes asociados a una constante saturación salina, a la escasez de precipitaciones, a unas temperaturas medias alrededor de 20ºC, llegándose incluso a máximas de 40ºC, a una oscilaciones térmicas de entre 5-7ºC, a la presencia de vientos constantes y moderados y, por último, a una fuerte insolación ambiental.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 38/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Ante estas austeras perspectivas para el desarrollo de la vida, las comunidades vegetales han tenido que multiplicar sus mecanismos de adaptación. Dicha adaptación se deduce en los rasgos de las manifestaciones vegetales (su porte, su aspecto achaparrado y carácter abierto, etc.) como en su fisonomía (suculencia, sistema radicular, coloración pálida, existencia de pilosidades, etc.). Son típicos de sustratos arenosos, como en el sistema dunar de Maspalomas, siendo las especies más frecuentes, el balancón (Traganum moquinii), el tarajal (Tamarix canariensis), el salado (Schyzogyne glaberrima), la uvilla de mar (Zygophyllum fontanensii), la lecheruela (Euphorbia paralias), el pincho (Salsola kali), etc.

Aquí, las formaciones vegetales alcanzan un mayor porte que las de la franja halófila, aunque sus condiciones son similares. Son pequeños arbustos suculentos con hojas duras, reducidas, espinosas, con importante sistema radicular y con la capacidad de ralentizar su ciclo vital durante las épocas desfavorables. Las especies más comunes son el cardón (Euphorbia canariensis), en los fondos de barrancos y laderas bajas del municipio (barranquillos de Amurga, El Veril, Barranco de Las Palmas, Tarajalillo, Juan Grande, Arguineguín, etc.), la tabaiba dulce (Euphorbia balsamifera), en idénticas localizaciones del anterior, a excepción de Juan Grande, y la tabaiba amarga (Euphorbia obtusifolia), característica de medios degradados y sometidos por la acción humana. Además, conviven junto a estas el verode (Klenia neriifolia), el cornical (Periploca laevigata), la leña buena (Neochamaelea pulverulenta), el tasaigo (Rubia fructicosa), el balo (Plocama pendula), y en las zonas más antropizadas, las pitas (Agave americana) y la aulaga (Launaea arborescens).

Los barrancos constituyen en estas zonas costeras unidades diferenciadas por matices ambientales de exposición, sustratos y variaciones de altitud, transgrediendo los límites altitudinales de los pisos contiguos. Esto se traduce, desde el punto de vista florístico, en la presencia de comunidades de tarajales (Tamarix canariensis) sobre sustratos arenosos como en Juncalillo del Sur y Maspalomas. En los tramos medios de los barrancos, se desarrollan pequeños bosquecillos de balos (Plocama pendula) como especie dominante en los barrancos de Tirajana, Las Palmas, etc. Incluso, en zonas medias-altas del municipio pueden llegar a observarse con un desarrollo llamativo especies propias de este ámbito basal, como las manchas de tabaiba dulce en las laderas del Barranco de Fataga, por encima del núcleo homónimo. Asimismo, en estas zonas costeras, pueden observarse procesos contrarios, en los que especies propias de otros ámbitos ecológicos más húmedos encuentran aquí su desarrollo, tales como el palmeral de Phoenix dactilífera en Maspalomas.

Fuera de estas condiciones salinas, el ámbito costero desarrolla un matorral xérico incluido en el denominado cardonal-tabaibal, adaptado a características semiáridas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 39/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

La zona de Aldea Blanca se caracteriza por la predominancia de ahulagar-saladar blanco.



Tabaibal amargo. *Euphorbietum regis-jubae s.l.*

Jaral. *Euphorbio regis-jubae-Cistetum monspeliensis*

Espinal y granadillal. *Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis*

Fayal-brezal. *Myrico fayae-Ericetum arboreae*

Retamar y codesar de monte. *Micromerio-Telinetum microphyllae; Chamaecytiso canariae-Adenocarpetum villosi*

Escobonal. *Pinetum canariensis* facies de *Chamaecytisus proliferus subsp. meridionalis*

Matorral de algoaera y brusquilla. *Chenoleoideo tomentosae-Suaedetum mollis*

Matorral nitrófilo desértico: ahulagar, saladar blanco, etc. *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*

Matorral nitrófilo xérico: vinagreral, inciensal, magarzal, etc. *Artemisio thusculae-Rumicion lunariae; Tricholaeno teneriffae-Rumicetum lunariae*

Medio urbano, rural, industrial y áreas de servicio

Desprovisto de vegetación

Fuente.- Visor Grafcan.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 40/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

En síntesis, San Bartolomé de Tirajana recoge un territorio con una importante calidad medioambiental, desde la óptica de las comunidades vegetales que participan en su definición, teniendo en cuenta las condiciones biogeográficas, geomorfológicas y climáticas que confluyen en la vertiente de sotavento de la isla. En estas características participan la elevada endemicidad de la flora municipal, que llega a ocupar la mitad de todo su conjunto. Sin embargo, en el ámbito de estudio por cuestiones climáticas, el proceso de antropización y el abandono de antiguos cultivos, la presencia de vegetación es escasa y de poca calidad medioambiental.

- **Especies de vegetación protegidas.**

Del inventario de la vegetación realizado durante la visita de campo, así como de la consulta del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se desprende que en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada y en su entorno no existen especies vegetales protegidas, siendo los documentos normativos de referencia los siguientes:

- Orden de 20 febrero 1991, sobre protección de flora vascular. (Or Fl).
- Listado y Catálogo español de Especies Amenazadas (CEEA).
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats (Di.Ha).
- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP).
- Convenio de Berna (BERNA).
- Convenio de Bonn (BONN).

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

- **Área de interés florístico.**

En la zona de Aldea Blanca no existen áreas de interés florístico. Las zonas más cercanas de interés florístico se ubican en la zona del Barranco de Tirajana, con presencia de comunidades vegetales de balera (Polycarpo-Nicotianetum glaucae).

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 41/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

- **Fauna.**

La isla de Gran Canaria se caracteriza por localizar en su territorio unas comunidades faunísticas que podríamos asociar a la “región paleártica occidental” y, dentro de ella, presenta grupos pertenecientes a la “subregión mediterránea” y a la “subregión norteafricana”. Bajo este contexto general, se observan dos aspectos relevantes en la definición local de sus características demográficas y tipológicas, como son la alta tasa de endemicidad, tal como ocurría con la flora, en comparación con los sistemas continentales cercanos y, en contraposición, el escaso número de especies e individuos. El resultado es un conjunto de ecosistemas faunísticos de extrema fragilidad ante las actuaciones humanas y las transformaciones directas o indirectas de los respectivos hábitats. El municipio de San Bartolomé de Tirajana no sólo participa de este hecho, sino que las circunstancias llegan a ser más importantes en determinadas zonas de gran presión urbanística y condiciones ecológicas muy relevantes, en especial, las zonas costeras.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la fauna asociada a cultivos y eriales, y al entorno urbano próximo. En lo que a la fauna invertebrada se refiere, existen dípteros (moscas) e himenópteros (avispas), así como coleópteros (escarabajos); en definitiva las especies existentes son las propias de entornos humanizados, no estando sometidas a protección.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre, tanto desde el punto de vista de la diversidad (número de especies distintas) como de la abundancia (número de individuos pertenecientes a cada especie concreta), siendo en cualquier caso también la propia de entornos humanizados.

Entre los reptiles, abunda el lagarto endémico (Gallotiastelhinii), siendo más raros de observar la lisa (Chalcidessexlineatus) y el perenquén (Tarentolaboettgeriboettgeri).

Las aves, aunque con mayor capacidad de dispersión, constituyen asimismo un grupo faunístico poco significativo, tanto en el interior como en el exterior del ámbito, siendo igualmente la habitual de entornos antropizados. Destacan por su abundancia el vencejo unicolor (Apus unicolor) y el vencejo pálido (Apuspallidus), y en menor medida el cernícalo, (Falco tinnunculus canariensis), así como las especies habitualmente ligadas al hombre como la paloma bravía (Columba livia) y tórtola común (Streptopeliaturtur).

Otras especies orníticas de posible avistamiento en la superficie de estudio y su entorno son generalistas que abundan en los eriales y en los campos de cultivo de los

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 42/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Llanos de Juan Grande: Terrera Marismeña (Calandrellarufescens), Bisbita Caminero (Anthus berthelotii), Camachuelo Trompetero (Bucanetes githagineus), Curruca Tomillera (Sylvia conspicillata), y Alcaudón Real (Lanius meridionalis koenigi).

En el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se cita la presencia de Circus aeruginosus (aguilucho lagunero occidental) y Hieraaetus pennatus (águila calzada) en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 43/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

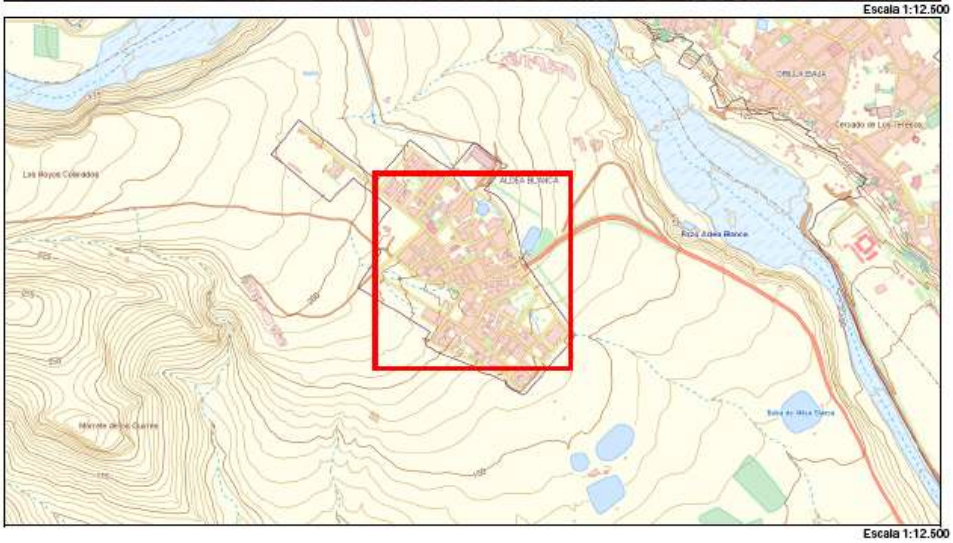
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=453250.0 y=3079750.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

Fuente.- Visor Grafcan.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 44/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA			
Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Circus aeruginosus	Aguilucho lagunero occidental	×	Nativo Seguro (NS)
Hieraaetus pennatus	Águila calzada	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS							
Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Circus aeruginosus	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
Hieraaetus pennatus	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]		
Circus aeruginosus	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

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

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

Fuente.- Visor Grafcan.

Por su parte, según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (realizado por la Viceconsejería de Política Territorial y Medio Ambiente en Noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se adscribe a la Zona Juncalillo-Aldea Blanca, Maspalomas, en la que se ha constatado la presencia del alcaraván y el chorlitejo patinegro; si bien dentro de dicha zona el área de Aldea Blanca donde se pretende la nueva ordenación no se señala como ámbito destacado para la reproducción de estas especies de aves estepáricas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 45/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Áreas prioritarias reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna

Fuente.- Visor Grafcan.

Cabe añadir que en las visitas realizadas a la zona no se ha constatado la nidificación de aves de interés en el interior de la superficie de estudio.

Por último, en cuanto a los mamíferos, destaca en este tipo de ambientes el ratón (Mus musculus) y la rata común (Rattussp.).

En los siguientes cuadros se incluyen las especies más representativas de la fauna vertebrada observada en el entorno del ámbito de estudio, indicándose en cada caso la protección a que cada especie se encuentra sometida:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 46/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

LISTADO DE ESPECIES DE AVES QUE SE PUEDEN AVISTAR EN LA ZONA DE ESTUDIO		GRADOS DE PROTECCIÓN	
Especie	**Nombre común/vulgar**	**C.N.E.A.**	**C.C.E.P**
Actitis hypoleucos	Andarríos chico	RPE	
Alaudala rufescens rufescens	alandra canaria, Terrera marismeñ	RPE	
Bucanetes githagineus amantum	ájaro moro, Camachuelo trompeter	RPE	Anexo I
Burhinus oedicnemus distinctus	Alcaraván común	RPE	Anexo I
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	RPE	
Gallinula chloropus	Gallineta común, Polla de agua		
Hieraaetus pennatus	Águila calzada		Anexo I
Mareca strepera	Ánade friso		Anexo II/A
Petronia petronia petronia	Gorrión chillón	RPE	
Tadorna ferruginea	Tarro canelo	RPE	Anexo I
Tringa nebularia	Archibebe claro	RPE	

NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMÚN	CCEP	CNEA	Directiva Hábitat	Convenio de Berna
Mus musculus	Ratón Doméstico				
Rattus norvegicus	Rata común				
Rattusrattus	Rata campestre o rata negra				
Chalcidessexlineatus	Lisa de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
TarentolaboettgeriSteindachner	Perenquén de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
Gallotiastelhinii	Lagarto de Gran Canaria	IV	Descatalog.	Anexo VI	Anexo III

LESRPE y CEEA: ***Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.***

"RPE": "Régimen de Protección Especial".*Listado de Especies Silvestres.*
"PE": "Especies y subespecies catalogadas en peligro de extinción".*Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
"V": "Especies y subespecies catalogadas de interés especial". *Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

CCEP: ***LEY 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010***:

Anexo I: Especies "en peligro de extinción"
Anexo II: Especies "vulnerables".
Anexo III: Especies "de interés para los ecosistemas canarios".
Anexo IV: Especies silvestres de "protección especial".
Anexo V: Categoría supletoria en el Catálogo Canario en caso de disminución de la Protección en el Catálogo Nacional de las Especies con presencia significativa en Canarias.
Anexo VI: Especies incluidas en la categoría de Interés Especial en el Catalogo Estatal afectadas por el apartado 4 de la disposición transitoria única

***2 Tiene en consideración:**
- *Orden AAA/1771/2015, de 31 de agosto, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
- *Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

Conservación de aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010. Directiva 2009/147/CE Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre de 2009)
(3) Valores de Categoría de Protección Directiva de Aves
- Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución (art.4).
- Anexo II/A: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte A del Anexo II podrán cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva.
- Anexo II/B: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte B del Anexo II podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se las menciona (art.7).
- Anexo III/A: Para las especies enumeradas en la parte A del Anexo III, las actividades contempladas en el apartado 1 del artículo 6 no estarán prohibidas, siempre que se hubiese matado o capturado a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo (art.6).

Cabe concluir que a la superficie de estudio, pobre en cubierta vegetal e inmediatamente próxima a una amplia zona urbano-residencial, a la Autovía GC-1, etc., no se encuentra ligada ninguna comunidad animal significativa; habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves singulares.

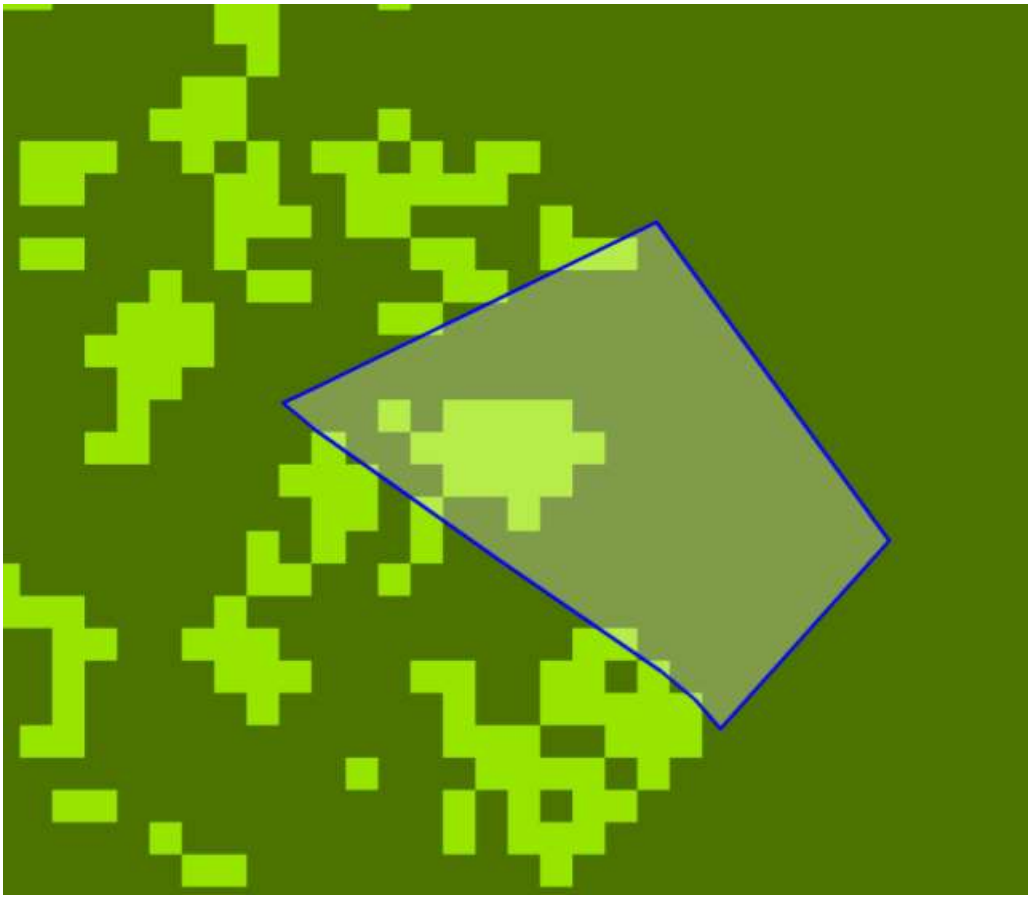
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 47/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

4.8. RIESGO VOLCÁNICO.

El sector de la isla donde se ubica la zona de estudio, debido a la antigüedad de los materiales geológicos que lo constituyen (PEVOLCA, Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 73/2010, de 1 de julio), así como a la ausencia de erupciones recientes (Rodríguez González et al, 2009), apunta estar sometido a una baja probabilidad de erupciones volcánicas. La configuración del área de estudio, como un interfluvio alargado y con una configuración interna que oscila entre plana y convexa (a excepción del barranquillo longitudinal que la recorre) entre el Barranco de Tirajana y el Barranco de Las Palmas, hace que aun en caso de erupción en el entorno, el riesgo por coladas sea prácticamente nulo, estando en todo caso sujeta la zona a la afección por caída de materiales proyectados (piroclastos, cenizas). Por tanto, cabe concluir un riesgo volcánico muy bajo para el área.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 48/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Fuente.- Visor Grafcan.

4.9. RIESGO SÍSMICO.

El PESICAN (Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 72/2010, de 1 de julio) basa su estimación de peligrosidad sísmica para el archipiélago en la peligrosidad establecida por el Instituto Geográfico Nacional. Según este organismo, la peligrosidad sísmica del Archipiélago corresponde a la intensidad VI de la escala EMS-98 (determinada para un período de retorno de 500 años).

Según esta Escala Macrosísmica Europea (cuya intensidad VI-VII aproximadamente correspondería a una intensidad 5-6 de la escala de Richter), la intensidad VI ('levemente dañino') tendría como efectos los siguientes:

- Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior.

- Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

- Se presentan daños de grado 1 en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2; algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Según la misma escala EMS, la mayor parte de las edificaciones existentes o previsibles tendrían clase de vulnerabilidad C o D. Los daños de grado 1 que según la definición de la intensidad VI podrían sufrir algunos edificios de clase de vulnerabilidad C serían 'Grado 1: Daños de despreciables a ligeros (ningún daño estructural, daños no estructurales ligeros). Fisuras en muy pocos muros. Caída sólo de pequeños trozos de revestimiento. Caída de piedras sueltas de las partes altas de los edificios en muy pocos casos.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 49/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Por tanto, para la peligrosidad sísmica asociada al Archipiélago, el tipo de edificaciones y la vulnerabilidad a ellas asociada, se puede considerar que el riesgo sísmico es bajo. Cabe apuntar como mera observación que la mayor parte de los sismos relevantes que se han producido en Canarias en los últimos años se han generado en el mar y han tenido una intensidad IV-V.

4.10. RIESGO DE DESPRENDIMIENTOS.

El área de ordenación se ubica en un sector elevado, delimitado en gran parte de su perímetro por el límite físico que supone el escarpe vertical que la eleva varios metros por encima de la ladera en pendiente de los cauces adyacentes.

Los riesgos geológicos más significativos que afectan la zona de actuación son los relacionados con los movimientos de laderas o gravitatorios, que se producen como consecuencia de la interacción entre los procesos internos que han configurado el relieve y los externos, asociados principalmente a los procesos erosivos, que tienden a compensar a los anteriores. Sin embargo, la distancia a los escarpes del Barranco de Tirajana es superior a 350 metros de distancia, siendo un riesgo de desprendimiento bajo.

4.11. RIESGO DE AVENIDAS E INUNDIACIONES.

El área de estudio se ubica en un interfluvio, por lo que no está sujeta al riesgo de avenidas ni de inundaciones asociado a los cauces de los barrancos adyacentes (Tirajana y Las Palmas).

Dentro del área de estudio, el agua de escorrentía se limita a aquella que recibe la propia zona, sin existir escorrentía apreciable de zonas situadas aguas arriba. La urbanización total de la zona tiene como efecto la práctica eliminación de la infiltración, por lo que toda el agua de lluvia discurrirá por las áreas urbanizadas (fundamentalmente los viales) hacia las zonas de desagüe que están ejecutadas en la urbanización.

4.12. RIESGOS ANTRÓPICOS.

La presencia del escarpe supone la existencia de cierto riesgo de caída al vacío para las personas que transiten en sus inmediaciones. Debido a que el escarpe es vertical en gran parte de su perímetro, las eventuales caídas se producirían desde varios metros de altura, por lo que pueden ser potencialmente muy graves para las personas implicadas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 50/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

4.13. IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización casi generalizado a toda la superficie, así como de degradación extensible sobre más de la mitad de la superficie del sector.

La principal causante del deterioro que manifiesta el ámbito de estudio ha sido la intensa ocupación agrícola que el mismo ha soportado hasta épocas relativamente recientes. La degradación del espacio se inicia en el momento que se produce la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural, el acondicionamiento del terreno y los suelos y, por último, la implantación de los cultivos, siembra, etc., haciéndose más intenso el impacto ambiental asociado (afección paisajística, erosión, fauna, residuos, etc.) a propósito del abandono de la actividad agraria.

Las antiguas superficies de cultivo ocupan buena parte del ámbito de ordenación, identificándose con espacios que hoy manifiestan una pobreza o ausencia de vegetación que las hace fácilmente identificables como eriales.

El espacio restante se encuentra en la actualidad muy degradado por el acopio de escombros y otros materiales y residuos de variada naturaleza, además de afectado por movimientos de tierras, el trazado de pistas, construcciones en estado ruinoso, etc., concretando un significativo impacto ambiental y paisajístico.

Además de los residuos que se distribuyen sobre algunos sectores de erial y barranqueras, sobresalen en el interior del sector abundantes acopios de tierra, material pétreo, restos de materiales de construcción, chatarras, y otros residuos, que concretan un impacto negativo significativo sobre el paisaje y la calidad ambiental extensible a más de la mitad norte de la superficie.

Incluso buena parte del cauce de las pequeñas torrenteras que atraviesan el sector presentan afecciones por acopios de residuos de variada naturaleza, además de por la proliferación de vegetación de especies propias de áreas degradadas.

Cabe por último señalar que señalar que además de la escasa calidad ambiental que presenta el sector, la presión que se ejerce sobre el mismo desde el viario y el enclave urbano adyacente condiciona en gran medida su capacidad de acogida de elementos faunísticos, en particular de especies significativas de la avifauna.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 51/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

5.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

La zona residencial de La Aldea es el núcleo residencial más oriental del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, estando en el linde con el municipio de Santa Lucía de Tirajana.

Los usos existentes en la zona de estudio y sus zonas cercanas son el residencial y el uso agrícola, existiendo varios cultivos en estado de abandono.

La actividad agrícola en las zonas colindantes se centra fundamentalmente, por razón de la pendiente de las márgenes de los barrancos, en las zonas de cauce y aledañas. Los cultivos con mayor superficie dedicada son los hortícolas (pimiento y pepino). La casi totalidad de estos cultivos se desarrollan en invernadero.

En el ámbito de estudio únicamente existen parcelas residenciales con las dotaciones asociadas.

5.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS.

La urbanización de Aldea Blanca está caracterizada por ser una zona con residencias destinadas a población con nivel económico medio, en la medida en que se trata de parcelas residenciales con ordenanza de edificación RP2. Esto ha provocado la implantación de residencias principalmente de autoconstrucción, si bien existen algunas promociones inmobiliarias en las zonas cercanas al ámbito de estudio.

5.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Aldea Blanca es un barrio prácticamente culminado por la urbanización, a excepción de la manzana circunscrita por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejui, que tiene pendientes la ejecución de las aceras, así como las cajas de acometidas a los servicios urbanísticos.

6. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE.

En el ámbito de estudio es suelo urbano, sin que exista suelo rústico, si bien la urbanización se encuentra franqueada a este y oeste por suelo rústico pontecialmente productivo agrícola, asimilable a un suelo rústico de protección agraria –Disposición transitoria tercera LSNEPC–.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 52/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Al norte y al sur se encuentra el resto de la urbanización de Aldea Blanca, cuya ordenación pormenorizada está prevista en el PGOU96.

El área objeto de modificación no se encuentra incluido en ninguno de los Espacios Naturales de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Tampoco se encuentra incluida en ninguno de los espacios de la Red Natura 2000 (Zonas de Especial Conservación –ZEC-, ni Zonas de Especial Protección para las Aves –ZEPA), ni en ninguna Área de Sensibilidad Ecológica. Tampoco se delimita en las cercanías de la zona ninguna Área Importante para las Aves (IBA).

El Plan Insular de Ordenación (como Plan de Ordenación de los recursos naturales) tampoco delimita ninguna zona de relevante valor natural (zonas A) en las cercanías del área de estudio.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el ámbito de ordenación, no está afectada por normativa relativa a legislación sectorial. En concreto, no está afecta a la normativa de espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, turismo u otras.

8. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

En la zona de Aldea Blanca, o en sus cercanías, no existen bienes que integren el patrimonio histórico de Gran Canaria

9. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES.

En el ámbito de ordenación todas las parcelas están destinadas a uso residencial. Existe el CEIP Aldea Blanca, el Consultorio Local sanitario de Aldea Blanca, el Centro sociocultural Aldea Blanca y dispone de áreas de libres y parques urbanos de esparcimiento. En el ámbito de estudio, además, existe un pabellón deportivo y un parque urbano, así como un parque pendiente de ejecución por la Administración.

Está conectado con la GC-191 y la GC-1 a través de la GC-105, que se inicia en Aldea Blanca y termina en el enlace de las vías anteriores.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 53/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

10. PAISAJE.

El paisaje del entorno del área de la revisión se caracteriza por la dominancia de los elementos abióticos sobre los antrópicos y los bióticos, representado por una sucesión de interfluvios, que paisajísticamente aporta una muy baja calidad visual.

Domina en el ámbito de estudio los elementos antrópicos por la transformación del suelo mediante la implantación de edificaciones, mientras que el exterior de la urbanización ofrece una baja calidad paisajística.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 54/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ANEXO I.- FICHAS URBANÍSTICAS

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 55/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA	P.U
DEFINICION	Corresponde a los espacios de dominio y uso público destinados a parques urbanos.
NUCLEOS DE APLICACION	Todos los núcleos.

CONDICIONES DE VOLUMEN	P.U
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10 %
Edificabilidad	No podra sobrepar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA DE USO	PU
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA	P.B,P.Z.
DEFINICION	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de red viaria.
NUCLEOS DE APLICACION	Todos los núcleos.

CONDICIONES DE VOLUMEN	P.B,P.Z.
Connstrucciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y de bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA DE USO	PB Y PZ
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA	S
DEFINICION	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública.
NUCLEOS DE APLICACION	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.

CONDICIONES DE VOLUMEN	S
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	En caso de edificación exenta: 60% En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta; 1,0 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo edificable	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA DE USO	S
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal, y la instalación de maquinarias y aljibes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 61/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA	R.P.-2 21
DEFINICION	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas.
NUCLEOS DE APLICACION	SAN BARTOLOME, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.

CONDICIONES DE VOLUMEN	R.P.-2
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100 % del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30 %.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1.80 m2/m2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m2/m2 o de 0,60 m2/m2 para nuevas edificaciones.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros Planta baja residencial: 15 metros Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sotanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2 construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tengan la fachada inferior a 6 m.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA DE USO	RP-2, RP-3, VS-2 Y VS-3
USO PREVISTO	Vivienda
USOS TOLERADOS	En Planta Alta : Despachos y Oficinas privadas En Planta Baja : Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos : Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.

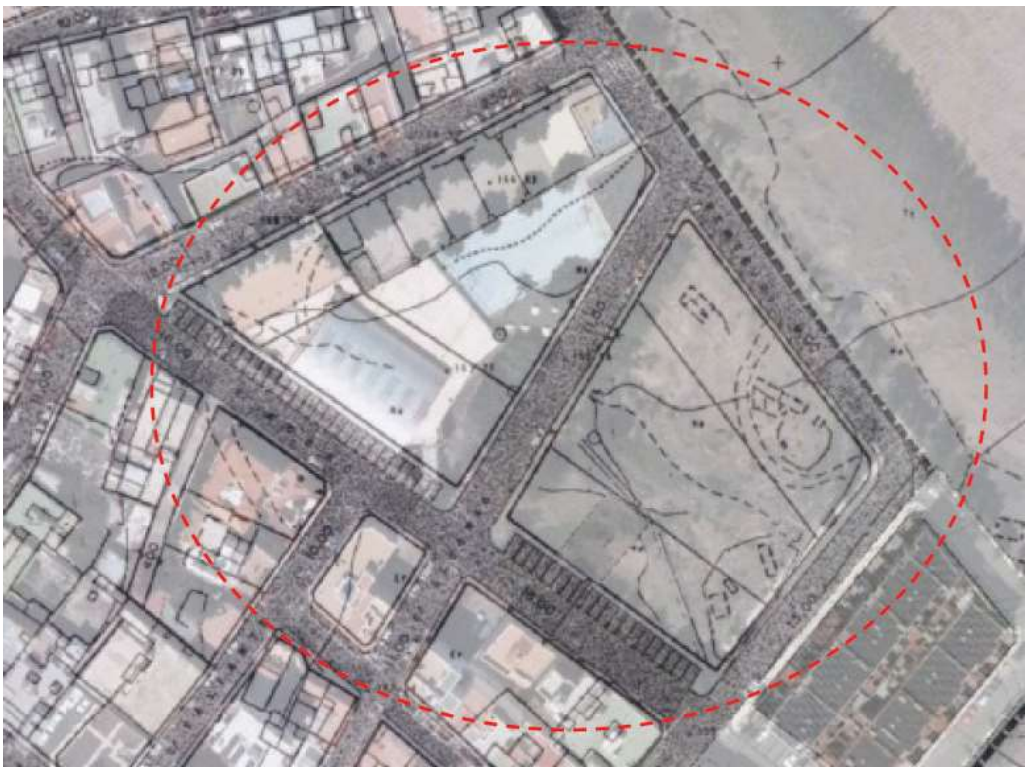
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 63/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

DOCUMENTO BORRADOR – MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA



Situación: Aldea Blanca – Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

DICIEMBRE 2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 64/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 65/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ÍNDICE TOMO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

0. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 9

1. DATOS PREVIOS. 9

1.1. PROMOTOR DEL PAMU. 9
1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR. 10
1.3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PAMU. 10

2. ÁMBITO DE INTERVENCIÓN. 11

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN. 11
2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 12
2.3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO DELIMITADO POR EL PAMU. 14
2.4. RELACIÓN DE FINCAS REGISTRALES Y PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PAMU. 16
2.5. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU. 19
2.6. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU. 20
2.7. ORDENANZA VIGENTE. 21

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO. 24

4. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO –PAMU–. 25

4.1. INTRODUCCIÓN. 25
4.2. EL PAMU COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA. 26
4.2.1. La regeneración urbana desde la perspectiva sustantiva o material. 26
4.2.2. La regeneración urbana desde la perspectiva jurídica. 26
4.2.3. El PAMU como instrumento de ordenación urbanística. 30
4.2.4. Justificación de la necesidad y oportunidad del PAMU Aldea Blanca. 31

5. EL PAMU DE ALDEA BLANCA. 33

5.1. DELIMITACIÓN, OBJETO Y OBJETIVOS DEL PAMU DE ALDEA BLANCA. 33
5.2. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU. 35

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 66/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5.3. ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS. 36
5.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PAMU. 37
5.4.1. Alternativa 0. 37
5.4.2. Alternativa 1. 43
5.4.3. Alternativa 2. 45
5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2). 46
5.6. EXPOSICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANA DE LA ALTERNATIVA 2. 48
5.6.1. Creación de una sóla parcela dotacional. 48
5.6.2. Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible. 49
5.6.3 Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes. 50

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE. 52

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. 53

8. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN. 55

9. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES, INICIATIVA, PERSONAS OBLIGADAS Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO. 55

9.1. CLASES DE ACTUACIONES. 55
9.2. CLASES DE INICIATIVA Y PERSONAS PROMOTORAS. 59
9.3. PERSONAS OBLIGADAS. 59
9.4. COBERTURA URBANÍSTICA. 59
9.5. ADJUDICACIÓN SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO. 60

10. ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PAMU. 60

10.1. INTRODUCCIÓN. 60
10.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. 61
10.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 61

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 67/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

10.4. PROPUESTA DE GESTIÓN. 61

61

10.5. DOCUMENTOS NECESARIOS.

ANEXO I.- CERTIFICACIÓN REGISTRAL.

ANEXO II.- INFORME SITUACIÓN REGISTRAL.

ANEXO III.- ORDENACIÓN VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA.

ANEXO IV.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

ANEXO V.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO VI.- MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO.

PROYECTO-. DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 68/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 69/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

TOMO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 70/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 71/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

0. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El art. 61 RPC'18 establece que la memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular debe hacer referencia a:

a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.

b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.

c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.

d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.

f) Justificación de los usos globales del territorio.

g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.

h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

Seguidamente, se procederá al análisis de cada uno de los apartados que requiere el análisis de la presente modificación menor.

1. DATOS PREVIOS.

1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

El PAMU de Aldea Blanca, ha sido redactado a petición del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, mediante la adjudicación del contrato menor para la "Asistencia Técnica para la redacción del Instrumento Urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca".

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 72/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

La adjudicación se realizó mediante Decreto 2023002044 de 28 de marzo de 2023 del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

El documento del PAMU ha sido redactado por:

- INGENIERÍA TÉCNICA CANARIAS, S.A. cuyos datos son:

  - Calle Profesor Agustín Millares Carlo, 9, C.P. 35003 Las Palmas de Gran Canaria - Las Palmas.
  - C.I.F. A-35112184.
  - Teléfono: 928 38 35 55 / 25 - 38 36 94
  - Correo electrónico: itc@ingenieriatecnicacanaria.com
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Francisco J. González González-Jaraba – Colegiado nº. 6.488 ICCP.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PAMU.

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 73/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

2. ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU, identificado a continuación, se encuentra en el sureste del casco urbano de Aldea Blanca, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, circundado por las calles Isora, Arauz, Bentjuí y Arnáuz. Tiene una superficie total de 13.995 m2 y está compuesta por dos manzanas destinadas a dotaciones –algunas de ellas ya ejecutadas–, a suelo residencial (RP2) que se encuentra pendiente de ser desarrolladas y viario.



Callejero turístico – Fuente: VISOR GRAFCAN



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 74/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Delimitación del PAMU – Fuente: Plano nº. 2 PAMU Aldea Blanca

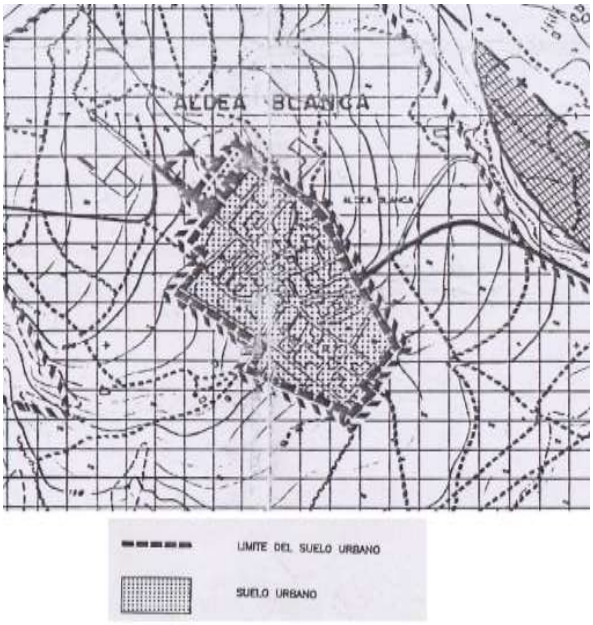
2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

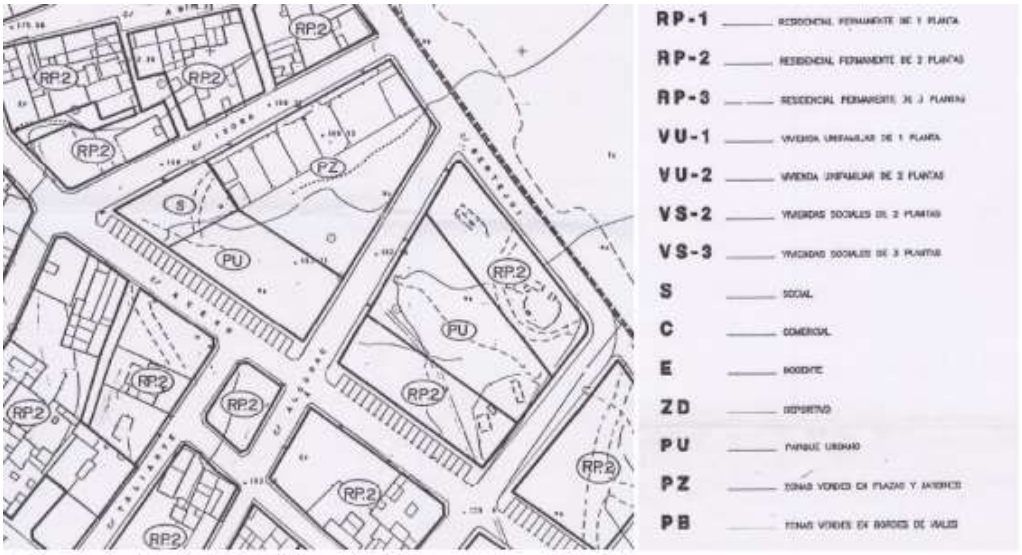
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 75/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 76/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Todas estas ordenanzas se encuentran especificadas en el Anexo I de la Memoria Informativa.

2.3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO DELIMITADO POR EL PAMU.

El presente PAMU contiene dentro de su delimitación las siguientes parcelas:

a. Públicas:

- Viario (dominio público): todo adquirido por la Administración a excepción de las aceras de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, que se encuentran pendientes de cesión por los propietarios al Ayuntamiento –y que se realizará a través del presente PAMU–.

- Parque Urbano sin ejecutar (dominio público): completamente adquirido por la Administración, a excepción de 124 m2 incorporados en la cabida de las parcelas residenciales de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, que se encuentran pendientes de cesión por los propietarios al Ayuntamiento –y que se realizará a través del presente PAMU–.

- Parque Urbano ejecutado (dominio público): perteneciente al Ayuntamiento, se trata de una piscina municipal que ocupa parte de los aparcamientos de la Calle Arnauz, ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí.

- Social (dominio público): perteneciente al Ayuntamiento.

- Zona verde en plazas y jardines (dominio público): perteneciente al Ayuntamiento.

- Parcela de RP2 (bien patrimonial): destinado a patrimonio público de suelo como cesión del 10% de las plusvalías de la UE-50.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 77/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

b. Privadas:

- Parcela de RP2: parcelas de residencial permanente de dos planteas, ubicadas todas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí.

Toda esta información se encuentra perfectamente detallada en el Anexo del Proyecto de Reparcelación adjunto al PAMU, que cuenta con la siguiente documentación [art. 41.2 RGEPC]:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equistributivo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.

i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 78/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación

2.4. RELACIÓN DE FINCAS REGISTRALES Y PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PAMU.

Las fincas afectadas por el PAMU son las siguientes:

FINCA	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	TITULARIDAD
33221	5.000	Pública
20370	1.500	Privada
20372	1.292	Pública
20372	124	Privada
19127	300	Privada
13224	150	Privada
12960	150	Privada
14427	200	Privada
16460	200	Privada
12928	150	Privada
12898	150	Privada
13685	135	Privada
12987	135,86	Pública

La descripción registral de las fincas es la siguiente:

- Finca Registral 20.370.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290127. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados. Linda: al norte, con calle BENTEJUI y calle ALCORAC; al sur, con calle ARNAUZ y finca matriz propiedad de los señores del Castillo y Bravo de Laguna; al este, con calle BENTEJUI y calle ARNAUZ; y al oeste, con calle ALCORAC y finca matriz.

- Finca Registral 20.372.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290134. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con forma sensiblemente trapezoidal,

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 79/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al norte, con calle ALCORAC y con la finca registral 20.370; al sur, con calle ARNAUZ y acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande; al este, con la finca registral 20.370 y con calle ARNAUZ; y al oeste, con acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande y calle ALCORAC.

- Finca Registral 19.127.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000275971. URBANA. - PARCELA DE TERRENO situada donde dicen ALDEA BLANCA, en la calle ACERO, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados. Linda: al sur, con terrenos del Condado de la Vega Grande, en realidad resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; al norte, con calle Aranzázu, en realidad calle Alcorac; al naciente, con calle Bentejuí, en realidad Parque Urbano Municipal; y al poniente, con calle Acero.

- REFERENCIA CATASTRAL: 3496103DS5739N0001HE. Finca Registral 13.224.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000093100. RÚSTICA. - PARCELA de terreno situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960; y al poniente, con calle ALCORAC.

- Finca Registral 12.960.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000082968. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928; y poniente, Antonio José Hernández Hormiga, finca registral 13.224.

- Finca Registral 12.928, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081534. RÚSTICA. - PARCELA de TERRENO situada en el Pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898; y poniente, Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960.

- Finca Registral 12.898.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081077. RÚSTICA. - PARCELA TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 80/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con don José Hernández Peña; y al poniente, con don Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928.

- Finca Registral 13.685.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000107227. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rafaela Hernández Peña, finca registral 12.987; y al poniente, con Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898.

- Finca Registral 12.987.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000080544. URBANA. - SOLAR situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, calle ARAUZ; y al poniente, con don José Hernández Peña, finca registral 13.685.

- Finca Registral 14.427.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000135718. URBANA. - PARCELA de terreno o SOLAR situada en ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide diez metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea doscientos metros cuadrados. Linda: naciente o frontis, calle ARNAUZ; poniente o espalda y al norte o derecha entrando, con resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; y al sur o izquierda entrando, con herederos de don José Hernández Quintana.

- Finca Registral 16.460, antes 27.799.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000043990. URBANA. - PARCELA situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de doscientos metros cuadrados. Linda: NORTE, parcela segregada del señor Quintana Falcón; SUR, terrenos propiedad del Condado de la Vega Grande; ESTE, terrenos de don José Hernández Quintana; y OESTE, calle ACERO. Calificación urbanística: Residencial, con tolerancia de oficinas y equipamiento social. Aprovechamiento urbanístico. Finca Registral 33.221.- URBANA. - TOZO DE TERRENO situado en Aldea Blanca, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de cinco mil metros cuadrados. Linderos Norte, Sur Este y Oeste con respectivas calles de acceso.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 81/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Se encuentran afectados por el presente PAMU los siguientes propietarios:

- Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana.
- Herederos del Castillo y Bravo de Laguna: Dª. Ana del Castillo y Bravo de Laguna, D. Aljeando del Castillo y Bravo de Laguna, D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna, Dª. Rosa Elena Escudero del Castillo, Dª. Pino Escudero del Castillo, D. Miguel Escudero del Castillo y D. Juan Alejandro Escudero del Castilo.
- D. Jesús Hérnandez Guedes y Dª. Carmen González Trujillo.
- D. Gustavo Ruiz Silva.
- Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez.
- D. Francisco Hernández Peña y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda.
- Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Diaz Marrero.
- Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez.
- D. Juan Ramón León Arencibia.
- D. Francisco Javier Quintana Falcón.

Asimismo, pudieran encontrarse registralmente afectados:

- Banco Pastor, S.A.

Se acompaña como **Anexo I Certificación Registral** de las fincas de aportación, con descripción de su cabida, linderos y propietarios.

2.5. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU.

Las principales características físicas del ámbito delimitado por el PAMU es que la urbanización está ejecutada parcialmente. Si bien la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, está completamente ejecutada y desarrollada, la otra se encuentra sin ejecutar ni desarrollar. A continuación se acompañan unas fotografías aéreas del ámbito de actuación:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 82/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN

La presente actuación de renovación y reforma urbana está destinada a promover la culminación de la urbanización y realizar las correcciones de ordenación que resulten necesarias para que pueda producirse.

2.6. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU.

El ámbito de actuación, perteneciente al ámbito del casco urbano de Aldea Blanca, se caracteriza por ser una zona donde se concentran buena parte de los suelos dotacionales de dicho núcleo poblacional. En él se concentran dos parques urbanos, una zona verde de plaza pública y jardines y un suelo destinado a edificios sociales y asistenciales de iniciativa pública. E, igualmente, en las parcelas de uso patrimonial y privado se ha cedido a favor del Ayuntamiento parte del 10% de las plusvalías de la Unidad de Ejecución nº. 50 del PGOU96.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 83/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

En cambio, a pesar de este marcado carácter público, el suelo cuenta con una serie de déficits que han provocado la promoción de una actuación de renovación o reforma urbana, por lo siguiente:

1. Se ha ejecutado en las parcelas destinadas a Parque Urbano y Social una piscina municipal, ocupando incluso el espacio destinado a aparcamientos y aceras. Circunstancia que debe ser corregida en la ordenación.

2. El Ayuntamiento ha expropiado la casi totalidad del suelo destinado a la parcela de Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Sin embargo, le faltan 124 m2 de suelo de la referida parcela que se encuentran incorporados en la cabida de las parcelas residenciales, que serán cedidos a favor del Ayuntamiento.

3. La manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, está sin ejecutar.

4. Registralmente existen dobles inmatriculaciones que impiden el correcto desarrollo del ámbito de actuación.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios. Sin ánimo de reiterar los déficits de la ordenación, el vigente PGOU96 carece, en el ámbito del PAMU, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

2.7. ORDENANZA VIGENTE.

La ordenanza de las diversas parcelas incluidas en el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca está definida en el PGOU96. El PGOU96 fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996). La normativa del PGOU se publicó posteriormente en el BOP de 6 de diciembre de 1996. El 26 de noviembre de 1996, mediante Orden de la Consejería de Política Territorial (BOC 26 de febrero de 1997), se toma conocimiento del Texto Refundido del PGOU, considerando cumplimentados todos los condicionantes y reparos impuestos por la CUMAC en las sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. En el BOP de Las Palmas de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la normativa del PGOU y todas las suspensiones, modificaciones puntuales y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el año 2012.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 84/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

La ordenación urbanística actual imposibilita el desarrollo de las parcelas inedificadas del ámbito. A continuación, se detalla la ordenanza de cada una de las parcelas que integran el ámbito de actuación del presente PAMU.

1. ORDENANZA PZ – Zona verde en plazas y jardines.

ORDENANZA	**PZ**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria.
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PZ**
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PZ**
Construcciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente, se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

2. ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 85/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

	metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

3. ORDENANZA S – Social.

ORDENANZA	**S**
Definición	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.
ORDENANZA DE USO	**S**
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**S**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	En caso de edificación exenta: 60%. En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta: 1 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

4. ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	SAN BARTOLOMÉ, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 86/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ORDENANZA DE USO	RP2
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para las nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30%.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m^2/ m^2 o de 0,60 m^2/ m^2 para nuevas edificaciones.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 15 metros. Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

La descripción del entorno se encuentra realizada en el Tomo I de la Memoria Informativa, a la que nos remitimos en aras a evitar reiteraciones innecesarias en el documento.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 87/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

4. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO –PAMU–.

4.1. INTRODUCCIÓN.

Uno de los rasgos y de los grandes retos del Urbanismo del siglo XXI reside en la revitalización y regeneración de las ciudades y cascos urbanos. Finalizado el ciclo inmobiliario, fundamentalmente basado en el crecimiento urbanístico expansionista, resulta imperativo reflexionar sobre el papel y las condiciones de los núcleos urbanos ya construidos que, en ocasiones, plantean diversas problemáticas de segregación espacial y falta de uniformidad de la configuración urbana.

Este escenario requiere afrontar, en primer lugar, las graves afecciones que existen en los tejidos urbanos preexistentes y la necesidad de acometer actuaciones de reforma interior y renovación de éstos. Y, en segundo lugar, reconocer que el modelo expansionista y de ensanche que ha presidido el urbanismo en España, debe pasar a un segundo plano, reconvirtiendo la ciudad existente como eje sobre el que debe gravitar la dinamización de la actividad económica, contribuyendo a la generación de empleo y que sirva de pieza estratégica de la recuperación económica.

Regenerar la ciudad supone un desafío superlativo de las sociedades actuales y venideras, en el que maximizar el recurso suelo ya ocupado se convierte en paradigma de la sostenibilidad y eficiencia del modelo actual. Orientar todas las intervenciones, desde las más insignificantes a las de mayor trascendencia, a la construcción y reconstrucción de una ciudad equilibrada, madura y que contribuya a la mejora de la eficiencia energética y sus condiciones de accesibilidad, es tarea de todos. La realidad urbana debe quedar impregnada de una filosofía y comprensión que aleje a los ciudadanos de escenarios de decadencia y degradación, analizando los problemas que inciden de forma más directa a la convivencia con juicio crítico para plantear soluciones prácticas que permitan revitalizar la ciudad.

No es otra sino ésta, la tarea que se nos encomienda acometer en el particular del espacio de Aldea Blanca y, más concretamente, en el ámbito de actuación donde se concentran las dotaciones públicas de dicho casco urbano. De este modo, el Programa de Actuación del Medio Urbano debe servir como herramienta reflexiva y directa para formular soluciones que han dejado inacabado el casco urbano de Aldea Blanca, evitando así que este sea un espacio olvidado y ajeno a la realidad del municipio. La ciudad es un espacio de convivencia que ofrece oportunidades a sus ciudadanos y, en este sentido, el ámbito de intervención de este instrumento ordenancístico debe reunir y servir como punto de convergencia de los más variados intereses económicos, políticos, sociales, artísticos e ideológicos.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 88/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Por todo ello, la regeneración de la ciudad no se significa como una opción política alternativa al ensanche de la ciudad, sino como exigencia del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el ordenamiento jurídico urbanístico y territorial vigente.

4.2. EL PAMU COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

4.2.1. La regeneración urbana desde la perspectiva sustantiva o material.

La regeneración urbana integrada se configura como el proceso de búsqueda e implementación de mejoras y actuaciones para resolver el deterioro de un área urbana y resolver los problemas urbanos de dicha área.

La Carta de Leipzig sobre las Ciudades Europeas Sostenibles, aprobada en 2007 en la ciudad alemana que le da nombre, estableció las directrices para el desarrollo sostenible de las ciudades de la Unión Europea. En ella, se definía la regeneración urbana integrada como:

> *"… el requisito para alcanzar la sostenibilidad urbana, mejorar el medio ambiente físico de las zonas urbanas desfavorecidas, fortalecer la economía local y la política local, la educación y el transporte."*

El término Regeneración Urbana Integral ha sido también definido en la Declaración de Toledo de 2010 –resultado de un encuentro entre diferentes responsables ministeriales en materia de Desarrollo Urbano de la Unión Europea– como:

> *"la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo."*

4.2.2. La regeneración urbana desde la perspectiva jurídica.

El punto de partida de toda regeneración urbana no es otra que la ciudad construida, es decir, el suelo urbano ya transformado.

En nuestro Derecho nacional y autonómico, el término "rehabilitación" ha sido vinculado a las actuaciones edificatorias, mientras que los conceptos "renovación" y "regeneración" siempre ha estado vinculado a operaciones que afectaban al tejido urbano.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 89/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

El concepto de renovación urbana ha sido recogido y utilizado en nuestro Derecho urbanístico. Concretamente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación (TRLS92), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, definía los Planes de Reforma Interior, como aquellos instrumentos que, en el suelo urbano, establecen o complementan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana con la finalidad de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.

El cambio de modelo viene impulsado por la Estratégica Temática para el Medio Ambiente Urbano Europea de 2006, ante la creciente inquietud del medio ambiente urbano europeo. El Sexto Programa de Acción Comunitario en materia de medio Ambiente instó a la elaboración de una temática para el medio ambiente urbano con el fin de:

> *"… contribuir a una mejor calidad de vida mediante un enfoque integrado centrado en las zonas urbanas…"* y hacer posible *"…un alto nivel de calidad de vida y bienestar social para los ciudadanos proporcionando un medio ambiente en el que los niveles de contaminación no tengan efectos perjudiciales sobre la salud humana y el medio ambiente y fomentando un desarrollo urbano sostenible."*.

Esta Estrategia Europea tuvo su correspondiente respuesta, en un primer momento, a través de la Estrategia de Desarrollo Sostenible en 2007 y, con posterioridad, en 2011, mediante la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.

Estas estrategias han tenido su correlato a través de la producción normativa. El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, recordaba en su Preámbulo:

> *"… la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad …"*

Por ello propugnaba que:

> *"… el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible. Minimizando el impacto de un crecimiento que, siga siendo necesario, pero complementado con la regeneración de la ciudad existente."*

Este cambio de tendencia se ha ido consolidando en la legislación posterior. De hecho, más recientemente, el art. 17 del Real Decreto-Ley 2/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 90/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, introdujo el término regeneración urbana.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, puso el foco en las actuaciones de transformación de los suelos urbanos consolidados, encontrando por primera vez la definición del concepto jurídico de estas actuaciones. Concretamente, el art. 7.1 de la Ley 8/2013 define las actuaciones sobre el medio urbano como:

> *"…aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos."*

Se realiza una distinción entre la rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, superando el carácter puramente edificatorio y extiende el ámbito de las actuaciones a sectores. Esta filosofía se ha trasladado a los textos normativos posteriores, quedando impregnado en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana (TRLSRU15), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando se refiere en su art. 2.1 a las actuaciones sobre el medio urbano:

> *"… las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria."*

El cambio de tendencia en el urbanismo español se ha trasladado, como no podía ser de otra manera, a la legislación autonómica canaria. En un primer momento, las actuaciones de renovación incidieron con mayor relevancia en el sector turístico a través de los planes de modernización que nacieron con la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y que quedaron consolidados con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias. Este cambio de tendencia en la legislación autonómica de las islas, se ha consolidado con la Ley

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 91/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Prueba de ello resulta la propia Exposición de Motivos de la LSENPC, que establece en su apartado III los criterios que sigue la norma, incidiendo en que:

> *"… es imprescindible actualizar la normativa que regula la protección, la ordenación y el uso del suelo de las islas, de modo que la misma dé respuesta a las nuevas necesidades (como la renovación de la ciudad consolidada)."*

El cambio del que se viene hablando en el urbanismo y regulación del régimen jurídico del suelo es una realidad innegable, y así se expone en el apartado V de la Exposición de Motivos de la LSENPC:

> *"En cierta medida, se trata de volver a recuperar el orden y la sistemática de la derogada Ley de Ordenación del Territorio de 1999, con la renovación de la que se viene hablando. Esta es la vocación de esta nueva ley de suelo: englobar todas las reglas fundamentales de la ordenación del suelo y hacerlo de modo sistemático y congruente."*

Por ello, se consagra la creación de un instrumento de ordenación urbanístico sectorial destinado a la regeneración y renovación de la ciudad. Se trata de los Programas de Actuación del Medio Urbano (PAMU), tal como se explicita en el apartado XI de la Exposición de Motivos LSENPC, cuando se concreta que:

> *"La ley dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación. Este es el aspecto más novedoso de toda la regulación. Se precisan las clases de actuaciones, y, entre las de dotación, las de iniciativa pública y las de iniciativa privada. Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general. En este sentido se regula el programa de actuación sobre el medio urbano."*

Los PAMU son instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial [art. 133.1.D.b) LSENPC], en el que sus actuaciones sobre el medio urbano previstas por éstos podrán modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico [art. 307.1 LSENPC]. Merece, por lo tanto, un examen particular de los requisitos necesarios para su desarrollo.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 92/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

4.2.3. El PAMU como instrumento de ordenación urbanística.

Los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) son instrumentos de ordenación sectorial [art. 133.1.D.b) LSENPC], que recaen sobre el suelo urbano. Según el art. 301. LSENPC:

> *"Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico."*

Por lo tanto, el objeto de los PAMU es delimitar y ordenar actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar aquellas que prevean otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las actuaciones sobre el medio urbano pueden consistir en la rehabilitación edificatoria, la renovación urbana y las actuaciones de dotación (art. 302 LSENPC). Las iniciativas para su delimitación u ordenación pueden ser de naturaleza pública o privada (art. 303 LSENPC), quedando obligados los propietarios afectados, en los términos definidos por la legislación estatal (art. 304 LSENPC).

Los requisitos previos para la delimitación y ordenación de este tipo de actuaciones es la presentación de una memoria de viabilidad económica (art. 305 LSENPC) con el contenido documental exigido por la legislación estatal (art. 22.5 TRLSRU15). Asimismo, se acompañarán de la delimitación gráfica del ámbito de actuación (art. 307.3 LSENPC).

Serán tramitadas y aprobadas conforme al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Y, su adjudicación y gestión dependerá de si estamos ante una iniciativa pública o privada [arts. 308 y ss., así como los arts. 199 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias -en adelante, RGESPC-, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)].

Documentalmente, las actuaciones sobre el medio urbano, con independencia del instrumento adoptado, requieren de lo siguiente [art. 121.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº. 5, de 9 de enero de 2019)]:

a.- Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación gráfica correspondiente.

b.- Propuesta de ordenación.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 93/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

c.- Memoria de viabilidad económica que asegure la viabilidad económica en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

d.- Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación ambiental de conformidad con la legislación básica estatal.

4.2.4. Justificación de la necesidad y oportunidad del PAMU Aldea Blanca.

La presente Memoria Justificativa tiene la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos normativos necesarios para poder llevar a cabo las modificaciones de ordenación que son propuestas a través del PAMU Aldea Blanca.

En primer lugar, el PAMU resulta necesario para poder habilitar la culminación del entramado urbano de Aldea Blanca y la colmatación de su suelo residencial que, como consecuencia de los déficits de ordenación existentes no ha sido posible. Además, permitirá dotar a las dotaciones públicas de una ordenación más flexible. De tal manera, se pretende satisfacer las siguientes necesidades:

a.- El suelo residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada es escaso en el municipio. Los suelos del municipio que actualmente disponen de suelo residencial destinado a la implantación de edificaciones de tipología unifamiliar aislada carecen de capacidad inmediata para satisfacer la demanda. Y, por ello, debe eliminarse todas aquellas trabas u obstáculos de ordenación que impiden la colmatación de la ciudad exisxtente.

b.- Evita el deterioro del tejido urbano y su consiguiente degradación.

c.- Mejora las condiciones urbanísticas de ordenación de los suelos dotacionales.

d.- Permite al Ayuntamiento adquirir gratuitamente los terrenos destinados al Parque Urbano pendientes de adquisición.

Por lo tanto, existen razones suficientes que justifican la necesidad del presente instrumento de ordenación urbanística.

En segundo lugar, en cuanto a la oportunidad de la tramitación del PAMU, resulta adecuado para los intereses públicos generales, cuya tutela en su integridad

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 94/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como para los intereses de los propietarios afectados, la propuesta de mejora de alineaciones y ordenación propuesta.

El uso residencial y la ordenación propuesta resulta la más adecuada para dicho suelo, a tenor de su cercanía con los núcleos de Juan Grande y Castillo del Romeral. Por otro lado, el respeto del modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación territorial jerárquicamente superiores, la concurrencia del interés público al adquirir de modo gratuito los suelos pertenecientes al sistema general viario y de parque urbano y, además, satisfacer la demanda de suelo residencial –actualmente muy escaso en el municipio–.

La ordenación que se propone en este PAMU, resulta adecuada al cumplimiento de los intereses generales en los aspectos siguientes:

a.- Equilibrio territorial. La ordenación propuesta supone mejorar la oferta residencial que se obtendrá con la ordenación urbanística del ámbito objeto de este PAMU, que redundará, sin lugar a dudas, en una distribución territorial más equilibrada, ya que actualmente existe un déficit de suelo finalista destinado a la residencia de la población, sin que exista una oferta suficiente para atender las necesidades del municipio.

b.- Ordenación Urbanística. La ordenación urbanística de los terrenos sujetos a este documento, resultan adecuadas a las determinaciones de ordenación territorial de los instrumentos de orden jerárquico superior y a los usos establecidos en el ordenamiento jurídico urbanístico y territorial de aplicación. La ordenación propuesta es acorde con las actuales políticas de desarrollo sostenible y calidad urbana, poniendo especial interés en el cumplimiento de los estándares urbanísticos, conformando una ordenación de baja densidad y alta calidad, respecto al modelo a implantar y la ocupación del territorio.

c.- Protección del Medio Ambiente. La ordenación futura del ámbito objeto del PAMU, se planifica desde criterios y valores de sostenibilidad, impacto ambiental reducido y baja huella ecológica de la edificación. En este sentido, se ha mantenido una ordenación de baja densidad. Las tipologías edificatorias deben estar integradas con el paisaje, reduciendo el impacto paisajístico, acorde con el modelo de desarrollo urbanístico y territorial.

Por todo ello, se cumplen con los requisitos de necesidad y oportunidad en la modificación de la ordenación urbanística propuesta por el presente PAMU de Aldea Blanca.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 95/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5. EL PAMU DE ALDEA BLANCA.

5.1. DELIMITACIÓN, OBJETO Y OBJETIVOS DEL PAMU DE ALDEA BLANCA.

El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU de Aldea Blanca, se encuentra en el sureste del casco urbano de Aldea Blanca, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, circundado por las calles Isora, Arauz, Bentjuí y Arnáuz. Tiene una superficie total de 13.995 m2.



Callejero turístico – Fuente: VISOR GRAFCAN



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 96/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN



Delimitación del PAMU – Fuente: Plano nº. 2 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 97/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

5.2. DÉFICITS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL PAMU.

El ámbito de actuación, perteneciente al ámbito del casco urbano de Aldea Blanca, se caracteriza por ser una zona donde se concentran buena parte de los suelos dotacionales de dicho núcleo poblacional, tal como se indicó en el apartado 2.5 de esta Memoria. En él se concentran dos parques urbanos, una zona verde de plaza pública y jardines y un suelo destinado a edificios sociales y asistenciales de iniciativa pública. E, igualmente, en las parcelas de uso patrimonial y privado se ha cedido parte del 10% de las plusvalías de la Unidad de Ejecución nº. 50 del PGOU96.

En cambio, a pesar de este marcado carácter público, el suelo cuenta con una serie de déficits que han provocado la promoción de una actuación de renovación o reforma urbana, por lo siguiente:

1. Se ha ejecutado en las parcelas destinadas a Parque Urbano y Social una piscina municipal, ocupando incluso el espacio destinado a aparcamientos y aceras.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 98/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

2. El Ayuntamiento ha expropiado la casi totalidad del suelo destinado a la parcela de Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Sin embargo, le faltan 124 m2 de suelo de la referida parcela que se encuentran incorporados en la cabida de las parcelas residenciales.

3. La manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, está sin ejecutar.

4. Registralmente existen dobles inmatriculaciones que impiden el correcto desarrollo del ámbito de actuación.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios. Sin ánimo de reiterar los déficits de la ordenación, el vigente PGOU96 carece, en el ámbito del PAMU, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

5.3. ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS.

A través del presente documento se propone actuar sobre el medio urbano de Los Aldea Blanca mediante las siguientes actuaciones:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin. Concretamente, se ajustara la alineación de las parcelas dotacionales.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Consiguientemente, se formularán las alternativas de ordenación que han sido analizadas en el Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, estableciendo los motivos por los que se ha elegido la propuesta de ordenación definitiva.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

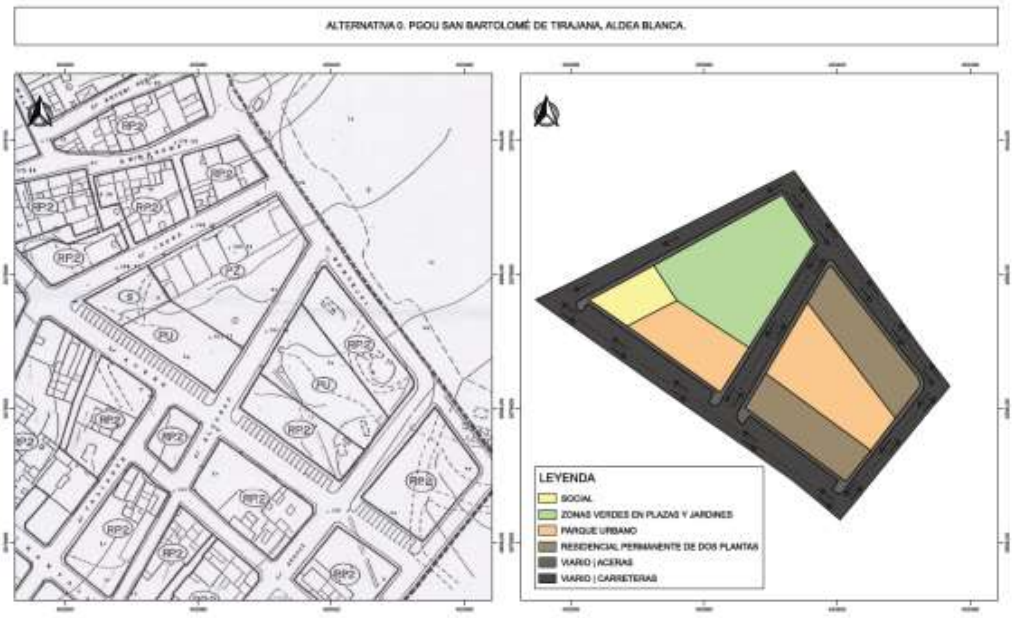
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 99/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PAMU.

5.4.1. Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:



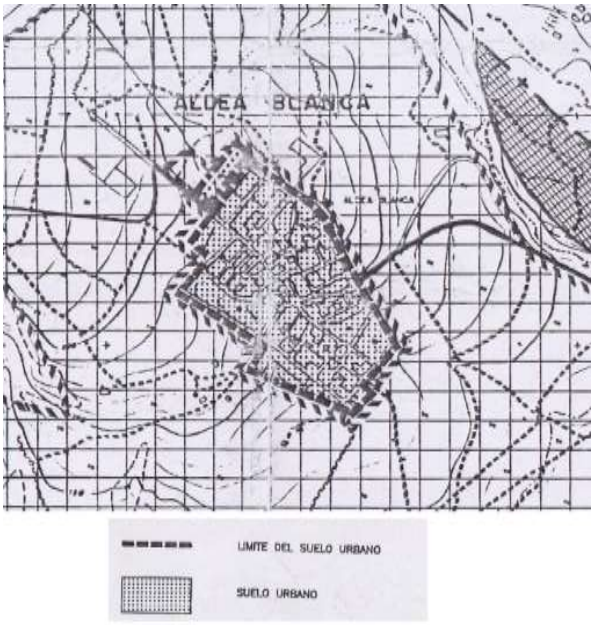
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

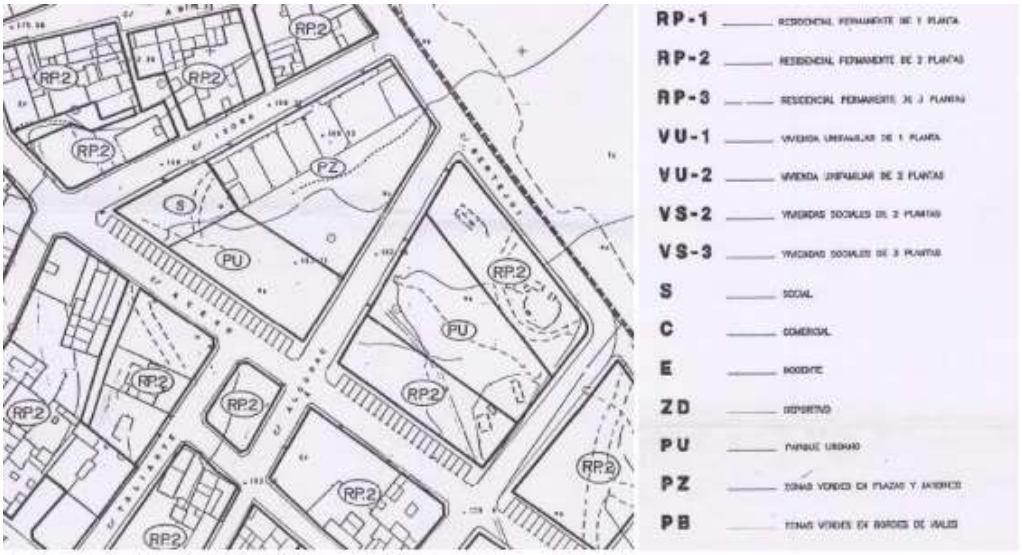
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 100/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 101/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 102/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

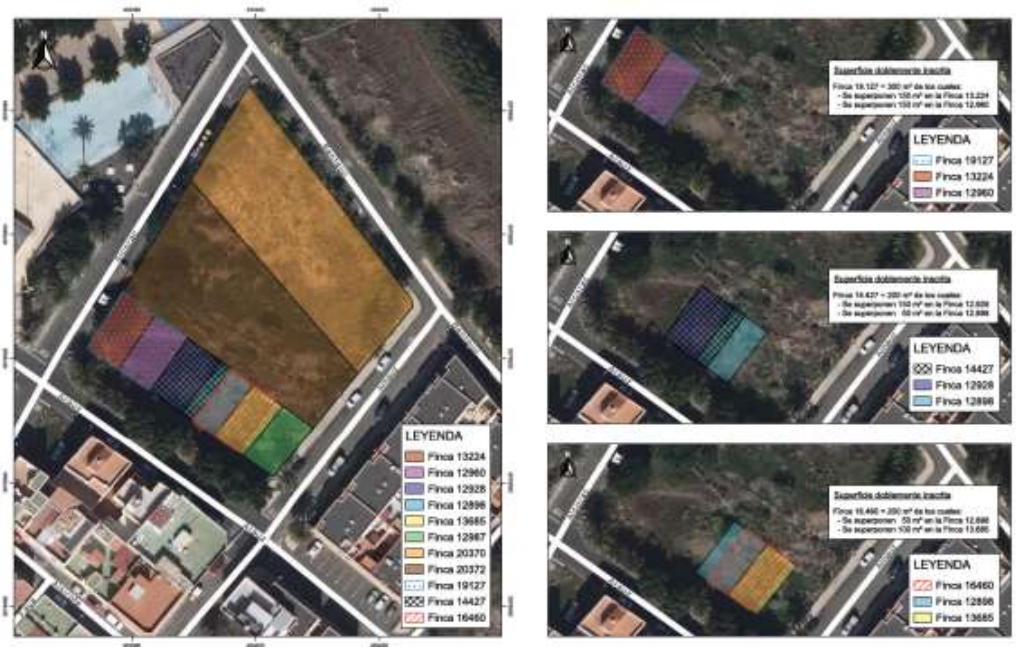
- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 103/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 104/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².

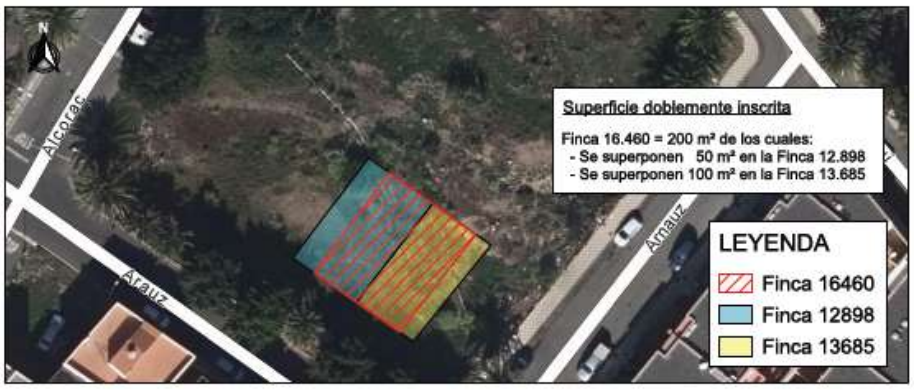


- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 105/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

5.4.2. Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

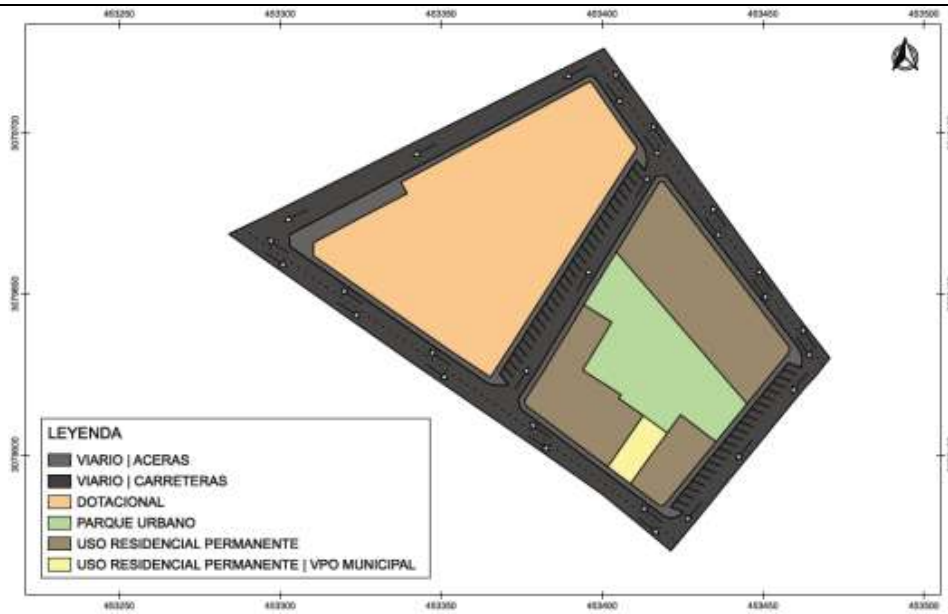
3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

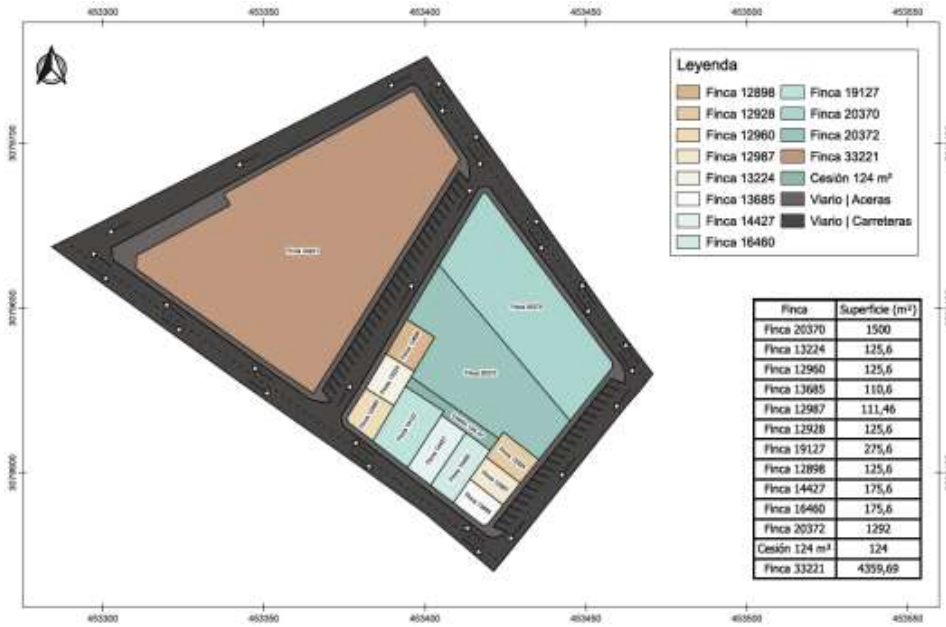
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 106/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 7 del PAMU Aldea Blanca



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 9 del PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 107/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5.4.3. Alternativa 2.

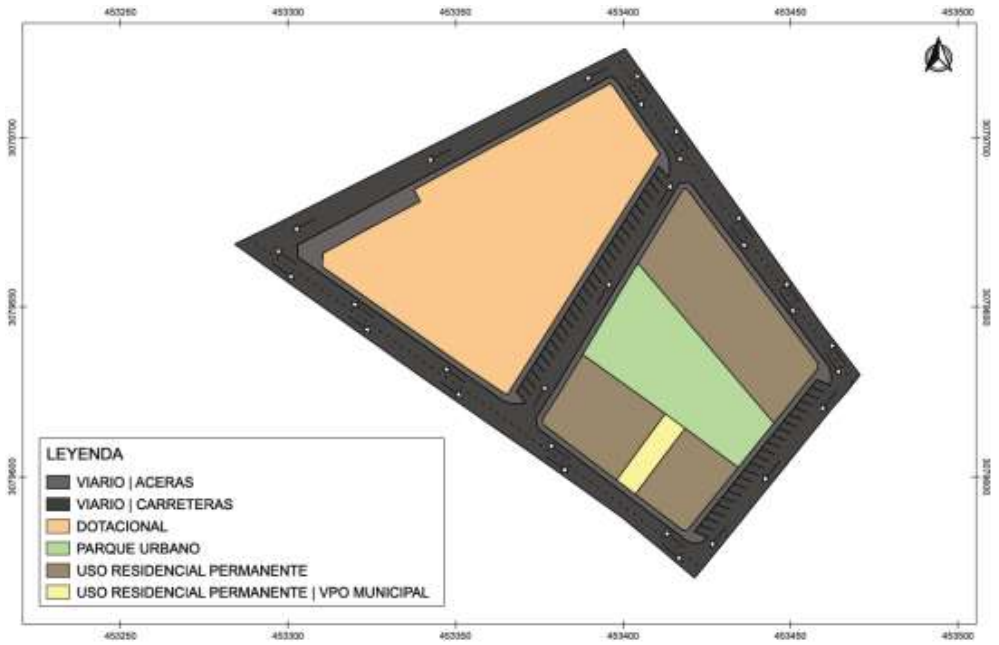
En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

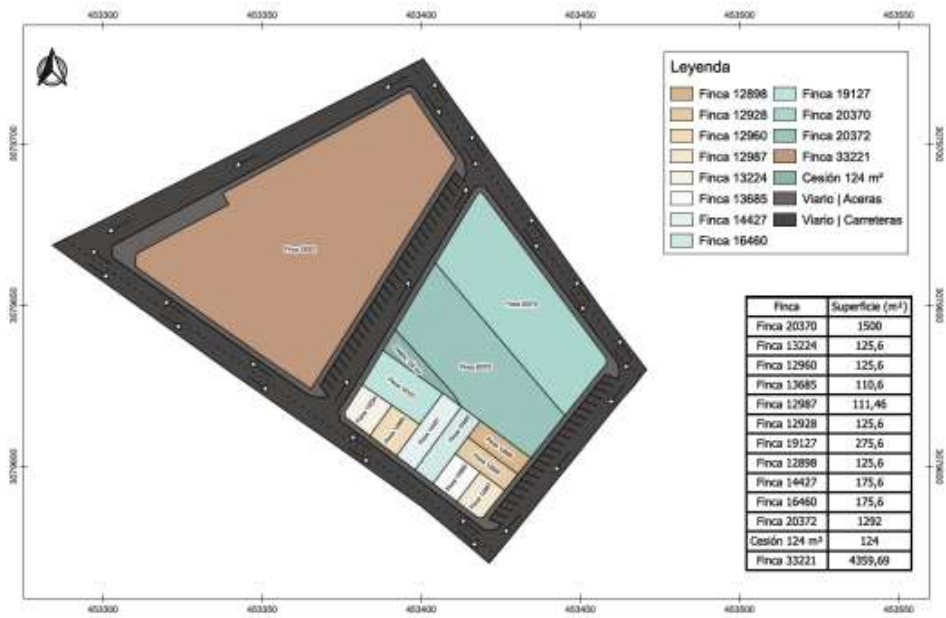


Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 108/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2).

Se ha elegido la Alternativa 2 porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente. Las razones que justifican la elección de la Alternativa 2 son las siguientes:

a) El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 109/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

Por todo ello, la Alternativa 2 ha sido la escogida para la actuación de renovación y reforma urbana en el ámbito de Aldea Blanca.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 110/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

5.6. EXPOSICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANA DE LA ALTERNATIVA 2.

5.6.1. Creación de una sóla parcela dotacional.

En la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, se creará una única parcela dotacional, con la siguiente ordenanza:

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 111/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Se mantiente la ordenanza de Parque Urbano inalterada:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

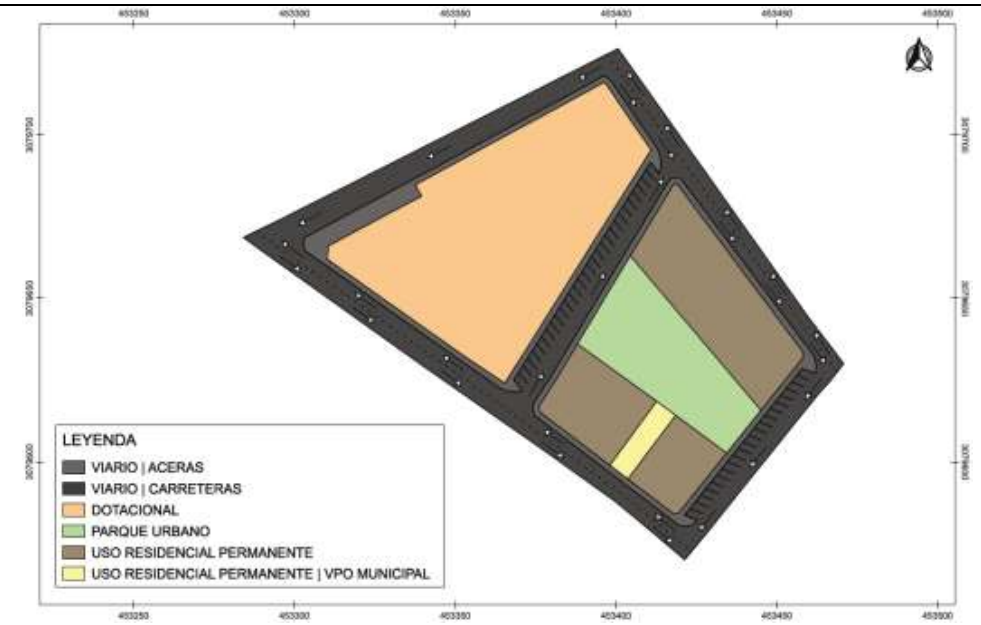
5.6.2. Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible.

Para ello, se han eliminado las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac. Se acompaña el Plano nº. 8 en el que se definen los nuevos aparcamientos:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 112/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 del PAMU Aldea Blanca

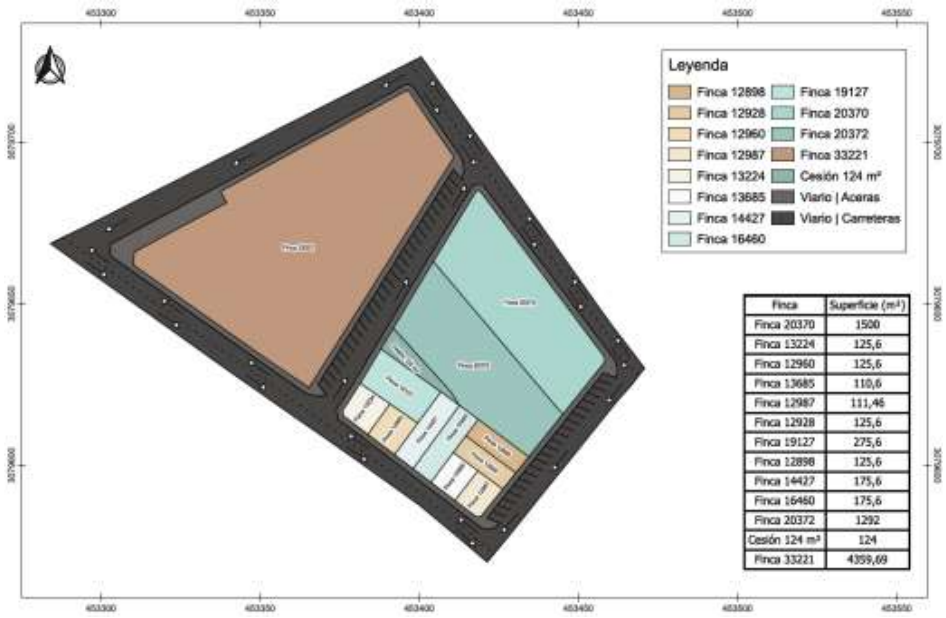
5.6.3 Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Se ha realizado una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 113/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Además, se propone la culminación de las obras de urbanización de la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Arnauz y Bentejuí. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 114/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

La ordenación urbanística contenida en las actuaciones sobre el medio urbano propuestas, tienen como fin común la utilización del espacio urbano conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Se trata de fomentar un uso racional del suelo urbano, armonizado con los requerimientos de la economía y empleo, cohesión social, mediante la incorporación de este espacio al resto de la ciudad, y primando la seguridad y respeto del medio ambiente. La actuación propuesta no tiene por objeto consumir más suelo ni obtener, sino que el producto edificatorio resultante de la ejecución de la ordenanza sea lo más eficiente y eficaz posible. La materialización de una ordenanza urbanística a través de un edificio ineficiente en la ocupación del espacio no representa el interés común y tampoco justifica el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. Por ello, a través de este PAMU se propone un ajuste de las ordenanzas que resultan de aplicación al ámbito de intervención.

Este instrumento de ordenación sobre el medio urbano, siguiendo los principios informadores del TRLSRU15 (art. 3), contribuye a:

i) la preservación del suelo como recurso, empleándolo de manera eficaz y eficiente;

ii) elimina efectos indeseados de la planificación urbanística vigente, como la segregación espacial y la falta de homogeneidad en la trama urbana;

iii) fomenta la competitividad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficiencia energética y funcional, procurando dotar a la ciudad de un espacio ocupado de modo eficiente;

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 115/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

iv) favorece la dinamización económica y social, rehabilitando espacios urbanos en degradación y olvidados;

v) mejora la calidad y funcionalidad de los espacios públicos;

vi) integra el tejido urbano mediante la implantación de usos que resultan compatibles y que mejoran la oferta de ciudad, favoreciendo la diversidad de usos, apostando por un uso turístico responsable, y;

vii) favorece la puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del municipio.

Además, en términos medioambientales, cumplen con los siguientes principios (art. 3.4 LSENPC):

i) principio precautorio y de incertidumbre, porque la propuesta formulada elimina espacio construido [el viario pasa a ser patio interior], minimizándose los efectos de la anterior ordenanza;

ii) principio preventivo, porque se apuesta por una ordenación más sostenible, al mejorarse la eficiencia del espacio ocupado, y se minimizan los impactos sobre el medio natural y con el patrimonio cultural, porque se adoptan medidas de integración del edificio resultante, y;

iii) principio de mínimo impacto, potenciando la regeneración de un espacio de la ciudad en serio deterioro y olvido, revirtiendo los impactos negativos del mismo.

Por lo tanto, la actuación propuesta cumple con el principio de desarrollo sostenible, tal como ha quedado justificado.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El art. 6 LEA, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:

"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 116/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) ***Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico*** *de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una ***evaluación ambiental estratégica simplificada****:*

a) Las ***modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior****.*

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”

Asimismo, el art. 86.2 LSENPC, literalmente reza del siguiente tenor:

“En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las ***modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.***

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.”

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 117/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

Por lo tanto, el PAMU de Aldea Blanca debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

8. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

El presente PAMU no se encuentra afectado por normativa sectorial.

En la redacción del PAMU se ha tenido en cuenta las determinaciones de planeamiento territorial contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, sin que las mismas afecten de manera sustancial al mismo o condicionen la modificación propuesta.

9. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES, INICIATIVA, PERSONAS OBLIGADAS Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

9.1. CLASES DE ACTUACIONES.

El presente PAMU plantea una actuación de dotación para la regeneración urbana (art. 302 LSENPC) en Aldea Blanca, que consiste en:

1.- Actuación sobre la parcela privativas. Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

2.- Actuación sobre las parcelas públicas. Modificar la ordenación de la parcela dotacional y eliminar en el viario la localización de las dotaciones de aparcamientos.

Esta actuación comporta alteración de la ordenación vigente y propone una equidistribución para culminar el procedimiento de cesión de los suelos destinados a dominio público municipal, así como la terminación de la urbanización en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Arnauz y Bentejuí.

B) Ordenanza propuesta. Las actuaciones propuestas son las siguientes:

- Creación de una sóla parcela dotacional.

En la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, se creará una única parcela dotacional, con la siguiente ordenanza:

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 118/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

aplicación	actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

En la parcela urbana se mantiene la ordenaza de Parque Urbano:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

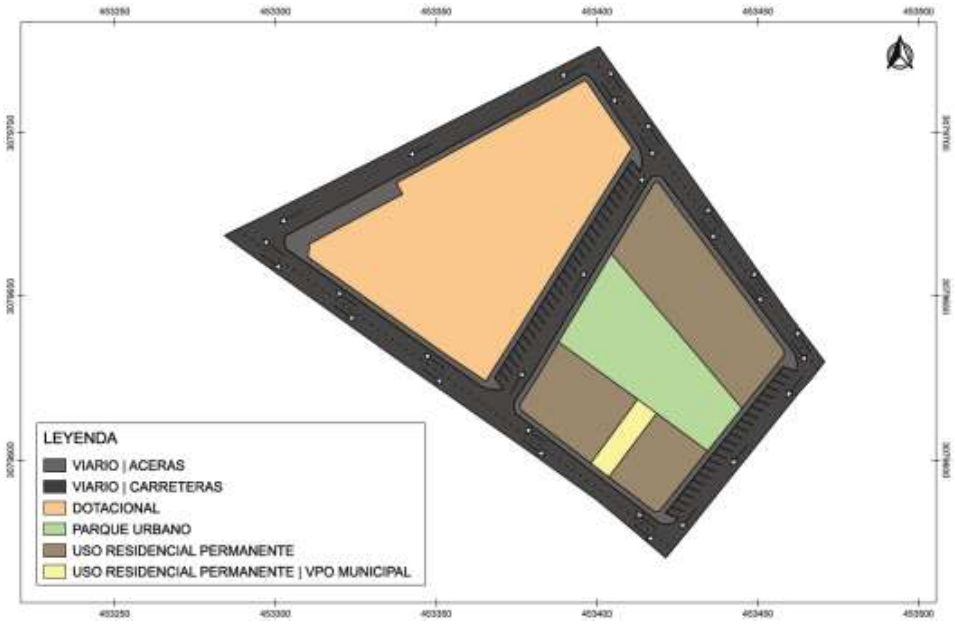
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 119/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

	rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

- Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible.

Para ello, se han eliminado las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac. Se acompaña el Plano en el que se definen los nuevos aparcamientos:



Fuente: Plano nº. 8 del PAMU Aldea Blanca

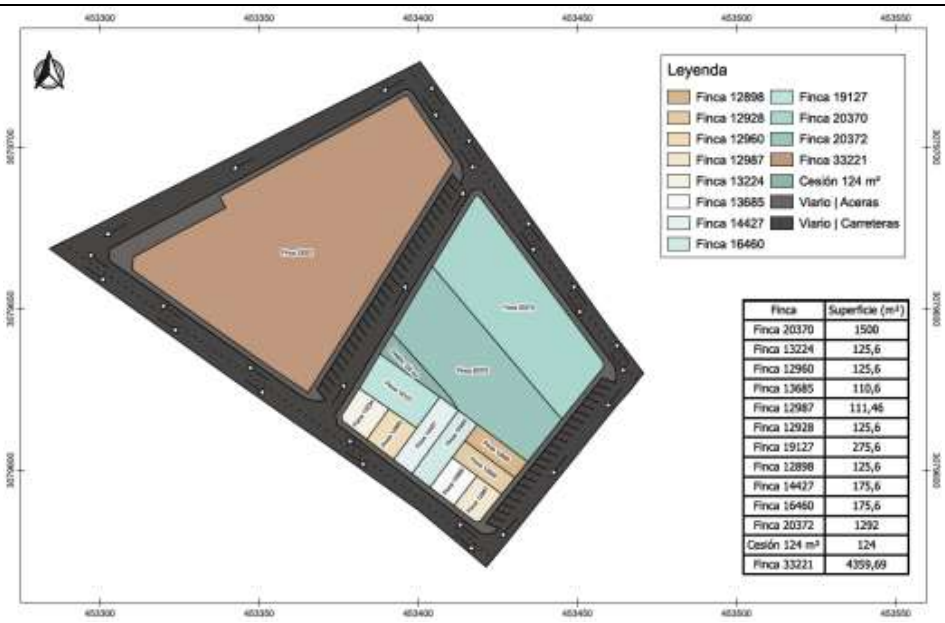
- Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Se ha realizado una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 120/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Además, se propone la culminación de las obras de urbanización de la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Arnauz y Bentejuí. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 120 m^2.
Ocupación	Podrá ocuparse el 100% del solar.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 121/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

máxima de la parcela	
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

9.2. CLASES DE INICIATIVA Y PERSONAS PROMOTORAS.

La iniciativa de las actuaciones es pública [art. 303.4 LSENPC y art. 119 RGESPC], al ser promovidas a instancias del **Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.** Se trata de una iniciativa continua [art. 121.5 RGESPC].

9.3. PERSONAS OBLIGADAS.

De conformidad con el art. 304 LSENPC, todos los titulares de suelo se encuentran obligados y vinculados al presente PAMU. Las obras de urbanización que se corresponden con el ámbito de actuación delimitado en el presente PAMU serán ejecutadas por el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que tiene la condición de promotor, en los términos indicados en el instrumento reparcelatorio.

9.4. COBERTURA URBANÍSTICA.

Las actuaciones propuestas sobre el medio urbano tienen como cobertura urbanística el presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO, que se tramitarán de conformidad al procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, tal como dispone el art. 24.1 TRLSRU y los arts. 307 LSENPC y 121.2.d) RGESPC.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 122/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

9.5. ADJUDICACIÓN SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

Las actuaciones sobre el medio urbano serán adjudicadas al Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al tratarse de una iniciativa pública, pudiendo someter a licitación la contratación de las obras de urbanización con arreglo a la LCSP.

El sistema de ejecución será público por cooperación y las obras se adjudicarán al Ilustre Ahyuntamiento de San Bartolomé de Tirajana [art. 308.1 LSENPC].

Se realizará equidistribución mediante la cesión al Ayuntamiento de las superficies de suelo necesarias para la culminación de las aceras de la calle Arauz en la manzana delimitada por esta misma vía y las calles Alcorac, Arnauz y Bentejuí. Asimismo, se cederán los 124 m2 del Parque Urbano que se encuentra en la cabida de las fincas con destino privativo. A cambio de esta cesión, el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana costeará las obras de urbanización pendientes.

No se requiere de plan de realojo y de retorno.

La Administración y el promotor podrán suscribir convenios para facilitar la gestión, de conformidad con lo dispuesto en el art. 122.4.d) RGESPC.

La gestión de la actuación será realizada directamente por el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana quien asumirá la ejecución material del planeamiento cumpliendo con los deberes y obligaciones derivadas del régimen del SUELO URBANO CONSOLIDADO y de la ordenación urbanística propuesta en el presente PAMU. Podrá tramitarse conjuntamente la aprobación del PAMU y la adjudicación de la actuación sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto 51 RGESPC.

Los propietarios deberán cumplir con los deberes del suelo urbano consolidado, tal como dispone en el art. 56 LSENPC.

10. ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PAMU.

10.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 51 y 124 RGESPC se detallarán cada uno de los requisitos necesarios para la tramitación simultánea de la aprobación del PAMU y la adjudicación de su gestión al Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana**.**

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 123/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

10.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

El ámbito de ordenación coincide con la descripción gráfica del Plano nº. 2 del presente PAMU.

10.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Para la equidistribución se tramitará simultáneamente el proyecto de reparcelación acompañado como Anexo a este documento.

10.4. PROPUESTA DE GESTIÓN.

Se propone la gestión mediante sistema público por cooperación y la adjudicación de las actuaciones del PAMU al Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

10.5. DOCUMENTOS NECESARIOS.

El cálculo de las cesiones al Ayuntamiento y su compensación por las obras de urbanización pendientes de culminación se calculará en el correspondiente Anexo.

Las obras de urbanización se identifican en el Proyecto de Urbanización Anexo.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 124/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

ANEXO I.- TOMO II.- CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 125/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

CERTIFICACIÓN

C19A17470315

CERTIFICACIÓN Nº 116/2022

LA QUE SUSCRIBE, **AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA**, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, NÚMERO UNO, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.-

CERTIFICO: Que en cumplimiento de lo solicitado, he examinado en lo necesario los Libros obrantes en el archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

QUE las fincas que se interesan, que forman la manzana rodeada por las calles Alcorac, Bentejuí, Aranuz y Arauz en Aldea Blanca, son las registrales números 20.370, 20.372, 19.127, 13.224, 12.960, 12.928, 12.898, 13.685, 12.987, 14.427 y 16.460, que a continuación se relacionan:

APARTADO PRIMERO:

QUE la primera de las fincas que se interesan, que es la registral **20.370**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000290127**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados. Linda: al norte, con **calle BENTEJUI** y **calle ALCORAC**; al sur, con **calle ARNAUZ** y finca matriz propiedad de los señores del Castillo y Bravo de Laguna; al este, con **calle BENTEJUI** y **calle ARNAUZ**; y al oeste, con **calle ALCORAC** y finca matriz.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dieciséis de octubre de dos mil uno, al folio veinticuatro del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **ALEJANDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.359-V, y don **PEDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.439.848-H; titulares del pleno dominio de **una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, con **carácter privativo**, por título de SEGREGACION, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintidós de agosto de dos mil uno, número 307 de protocolo; y según la inscripción SEGUNDA de fecha doce de febrero de dos mil ocho, al folio veinticuatro del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **ROSA ELENA ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.835.529-F, doña **PINO ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.811.088-S, don **MIGUEL ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.777.442-H, y don **JUAN ALEJANDRO ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.820.078-N; titulares del pleno dominio de **un cuarta parte de una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, por título de HERENCIA,

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 1/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 126/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario don Jesús Toledano García, el veinticinco de enero de dos mil ocho, número 295 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- SERVIDUMBRE:
Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción novena, al folio cuarenta y dos del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral TREINTA Y SIETE -antes TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS-, propiedad del "EXCELENTISIMO CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA", en los siguientes términos: Servidumbre o vía permanente de paso a pie o en vehículos, sin limitación alguna y para todas las necesidades del predio dominante en el cual se va a instalar una planta industrial de residuos sólidos urbanos de toda la isla. Esta servidumbre o vía arranca desde la Autopista GC-UNO del Sur, la cual tendrá una longitud de novecientos cincuenta metros aproximadamente y una sección de doce metros equivalentes a dos carriles de tres metros y medio cada uno y un arcén de dos metros y medio de ancho cada lado. Dicha servidumbre o vía arranca entre los puntos kilométricos TREINTA Y CUATRO y TREINTA Y CINCO de la citada Autopista y llega hasta la finca predio dominante. Los vendedores no vienen obligados a realizar la excavación y explanación de dicha servidumbre de paso, ya que esta no está realizada en los términos expresados.-

- SERVIDUMBRE:
Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción décimo-cuarta al folio cuarenta y tres del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, propiedad de "UNION ELECTRICA CANARIAS, S.A.", que consiste en un camino, propiedad de los hermanos del Castillo y Bravo de Laguna, don Alejandro, don Pedro y doña Ana, y que transcurre por la misma, lindando en parte con otros predios anteriormente segregados de la misma y vendidos a terceros. El trazado de dicha servidumbre se podrá modificar si les interesa a los dueños del predio sirviente, por cuestiones urbanísticas. En cuanto a la anchura de la misma será, la que baste a las necesidades del predio dominante. De precisarse mayor anchura por necesidad de parar vehículos o maquinaria especial, se estará a lo previsto en el artículo 569 del Código Civil, relevando en tal caso a los dueños del predio sirviente de toda responsabilidad.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 2/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 127/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

CERTIFICACIÓN

C19A17470314

APARTADO SEGUNDO:

QUE la segunda de las fincas que se interesan, que es la registral **20.372**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000290134**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO, con forma sensiblemente trapezoidal, sita en el lugar conocido por **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al norte, con **calle ALCORAC** y con la finca registral 20.370; al sur, con **calle ARNAUZ** y acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande; al este, con la finca registral 20.370 y con **calle ARNAUZ**; y al oeste, con acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande y **calle ALCORAC**.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dieciséis de octubre de dos mil uno, al folio veintisiete del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **ALEJANDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.359-V, don **PEDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.439.848-H, y doña **ANA DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.360-H; titulares del pleno dominio de **una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, con **carácter privativo**, por título de SEGREGACION, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintidós de agosto de dos mil uno, número 307 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- SERVIDUMBRE:

Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción novena, al folio cuarenta y dos del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral TREINTA Y SIETE -antes TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS-, propiedad del "EXCELENTISIMO CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA", en los siguientes términos: Servidumbre o vía permanente de paso a pie o en vehículos, sin limitación alguna y para todas las necesidades del predio dominante en el cual se va a instalar una planta industrial de residuos sólidos urbanos de toda la isla. Esta servidumbre o vía arranca desde la Autopista GC-UNO del Sur, la cual tendrá una longitud de novecientos cincuenta metros aproximadamente y una sección de doce metros equivalentes a dos carriles de

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 3/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 128/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

tres metros y medio cada uno y un arcén de dos metros y medio de ancho cada lado. Dicha servidumbre o vía arranca entre los puntos kilométricos TREINTA Y CUATRO y TREINTA Y CINCO de la citada Autopista y llega hasta la finca predio dominante. Los vendedores no vienen obligados a realizar la excavación y explanación de dicha servidumbre de paso, ya que esta no está realizada en los términos expresados.-

- SERVIDUMBRE:

Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción décimo-cuarta al folio cuarenta y tres del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, propiedad de "UNION ELECTRICA CANARIAS, S.A.", que consiste en un camino, propiedad de los hermanos del Castillo y Bravo de Laguna, don Alejandro, don Pedro y doña Ana, y que transcurre por la misma, lindando en parte con otros predios anteriormente segregados de la misma y vendidos a terceros. El trazado de dicha servidumbre se podrá modificar si les interesa a los dueños del predio sirviente, por cuestiones urbanísticas. En cuanto a la anchura de la misma será, la que baste a las necesidades del predio dominante. De precisarse mayor anchura por necesidad de parar vehículos o maquinaria especial, se estará a lo previsto en el artículo 569 del Código Civil, relevando en tal caso a los dueños del predio sirviente de toda responsabilidad.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO TERCERO:

QUE la tercera de las fincas que se interesan, que es la registral **19.127**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000275971**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO situada donde dicen **ALDEA BLANCA**, en la **calle ACERO**, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados. Linda: al sur, con terrenos del Condado de la Vega Grande, en realidad resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; al norte, con calle Aranzázu, en realidad **calle Alcorac**; al naciente, con calle Bentejuí, en realidad Parque Urbano Municipal; y al poniente, con **calle Acero**. REFERENCIA CATASTRAL: **3496103DS5739N0001HE**.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha veinte de junio de dos mil, al folio noventa y seis del Libro trescientos veintinueve del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil setecientos setenta y nueve del Archivo, se encuentra inscrita a favor de los esposos don **JESUS HERNANDEZ GUEDES**, con D.N.I./N.I.F. 43.275.385-B, y doña **AGUSTINA CARMEN GONZALEZ TRUJILLO**, con D.N.I./N.I.F. 43.281.505-J; titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y seis, número 7.900 de protocolo, y de dos aclaratorias otorgadas en Vecindario, una el tres de noviembre de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F59830708924717486 5 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F59830708924717486 5		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 4/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 129/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

CERTIFICACIÓN

C19A17470313

mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario don Francisco Javier López Cano, número 2.349 de protocolo, y la otra el siete de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, número 23 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- NOTA IRREGULARIDAD URBANÍSTICA:

Siendo la operación de **SEGREGACIÓN** a que se refiere la inscripción primera de la finca de fecha veinte de junio de dos mil, un acto sujeto a **LICENCIA URBANISTÍCA**, y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente la situación de **POSIBLE IRREGULARIDAD URBANÍSTICA** de la finca, dando, en su caso, lugar a las infracciones que prevé la Ley 7/1990, a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45 y 53 a 65, a la responsabilidad de su titular registral, según al artículo 39, y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los artículos 30 a 36 de la misma Ley citada. La legalidad de la situación urbanística de esta finca no se acredita.-

- HIPOTECA:

Por su inscripción SEGUNDA de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cuatro, obrante al folio noventa y seis del Tomo mil setecientos setenta y nueve, Libro trescientos veintinueve del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, inscrita en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario don José Luis Mejías Gómez, el veintiocho de julio de dos mil cuatro, número 2.821 de protocolo; la totalidad de la finca se encuentra gravada con una **HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **BANCO PASTOR, S.A.**, garantizando hipotecariamente un importe de VEINTISIETE MIL EUROS de principal; por intereses ordinarios la suma de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS; por intereses de demora la suma de CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS; por costas la suma de CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE CON SESENTA EUROS; y por gastos de comunidad impuestos y primas del seguro la suma de MIL CUARENTA Y CUATRO CON NOVENTA EUROS. La hipoteca garantiza un préstamo que tiene como fecha de vencimiento el TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE y como valor de subasta la suma de CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 5/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 130/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

APARTADO CUARTO:

QUE la cuarta de las fincas que se interesan, que es la registral **13.224**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000093100**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA de terreno situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960; y al poniente, con **calle ALCORAC.-**

QUE la finca, según la inscripción TERCERA de fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, al folio ciento dieciséis del Libro doscientos diecisiete del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y siete del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **GUSTAVO RUIZ SILVA**, con D.N.I./N.I.F. 43.282.664-E; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Santa Lucía, Vecindario, ante el Notario don Luis Moncholí Giner, el tres de junio de dos mil ocho, número 1.281 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO QUINTO:

QUE la quinta de las fincas que se interesan, que es la registral **12.960**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000082968**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA DE TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, **calle ARAUZ**; naciente, Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928; y poniente, Antonio José Hernández Hormiga, finca registral 13.224.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, al folio ciento cuatro del Libro doscientos once del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y uno del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **ROSARIO HERNANDEZ PEÑA**, con D.N.I./N.I.F. 78.430.859-P, **casada** con don **AGUSTIN RUANO RODRIGUEZ**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, número 596 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 6/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 131/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

CERTIFICACIÓN

C19A17470312

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO SEXTO:

QUE la sexta de las fincas que se interesan, que es la registral **12.928**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000081534**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA de TERRENO situada en el Pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, **calle ARAUZ**; naciente, Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898; y poniente, Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960.-

QUE la finca, según la inscripción TERCERA de fecha treinta y uno de agosto de dos mil cinco, al folio treinta y nueve del Libro doscientos once del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y uno del Archivo, se encuentra inscrita a favor de los esposos don **FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.273.230-H, y doña **MARIA ROSARIO PERDOMO OJEDA**, con D.N.I./N.I.F. 78.470.812-X; titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de APORTACION, en virtud de escritura otorgada en Carrizal de Ingenio, ante el Notario don Fernando Moreno Muñoz, el diecinueve de julio de dos mil cinco, número 3.472 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO SÉPTIMO:

QUE la séptima de las fincas que se interesan, que es la registral **12.898**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000081077**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con don José Hernández Peña; y al poniente, con don Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928.-

C.S.V. : 2350121200907F4E

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 7/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 132/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y cinco, al folio ciento setenta y seis del Libro doscientos nueve del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos cincuenta y nueve del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **BEATRIZ HERNANDEZ PEÑA**, con D.N.I./N.I.F. 42.585.547-N, **casada** con don **BENJAMIN DIAZ MARRERO**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, número 598 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO OCTAVO:

QUE la octava de las fincas que se interesan, que es la registral **13.685**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000107227**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA DE TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con Rafaela Hernández Peña, finca registral 12.987; y al poniente, con Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y seis, al folio diecinueve del Libro doscientos veinticinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos setenta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **JOSEFA MARIA RAFAELA HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.270.121-Z; titular de la **nuda propiedad** de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el ocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, número 283 de protocolo; y según la inscripción SEGUNDA de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y seis, al folio diecinueve del Libro doscientos veinticinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos setenta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **JOSEFA MARIA RAFAELA HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.270.121-Z; titular del **usufructo vitalicio** de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el seis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, número 2.185 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F59830708924717486 5 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F59830708924717486 5		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 8/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 133/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:58

CERTIFICACIÓN

C19A17470311

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO NOVENO:

QUE la novena de las fincas que se interesan, que es la registral **12.987**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000080544**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- SOLAR situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, **calle ARAUZ**; y al poniente, con don José Hernández Peña, finca registral 13.685.-
En cumplimiento de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, **consta la representación gráfica alternativa y la lista de coordenadas de sus vértices, pendiente de coordinación con el Catastro**, con fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, la cual se adjunta.-

QUE la finca, según la inscripción CUARTA de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, al folio ciento sesenta y cinco del Libro doscientos diez del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **JUAN RAMON LEON ARENCIBIA**, con D.N.I./N.I.F. 43.278.231-M; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, Santa Lucía, ante el Notario don José Andrés Vázquez Travieso, el veintiuno de junio de dos mil diecinueve, número 1.631 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.
Esta finca queda **AFECTA** por plazo de **CINCO AÑOS**, al pago, en su caso, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, motivada por el concepto de HERENCIA de la inscripción tercera, no resultando cuota alguna por autoliquidaciones. San Bartolomé de Tirajana, diecisiete de septiembre de dos mil veinte.-

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 9/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 134/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

Esta finca queda **AFECTA** por plazo de **CINCO AÑOS**, al pago, en su caso, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, motivada por el concepto de COMPRAVENTA de la inscripción cuarta, habiéndose liberado por autoliquidación la cantidad de **2.925 euros**. San Bartolomé de Tirajana, diecinueve de octubre de dos mil veinte.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO DÉCIMO:

QUE la décima de las fincas que se interesan, que es la registral **14.427**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000135718**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA de terreno o SOLAR situada en **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide diez metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea doscientos metros cuadrados. Linda: naciente o frontis, **calle ARNAUZ**; poniente o espalda y al norte o derecha entrando, con resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; y al sur o izquierda entrando, con herederos de don José Hernández Quintana.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, al folio ciento doce del Libro doscientos cuarenta del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos noventa del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **FRANCISCO JAVIER QUINTANA FALCON**, con D.N.I./N.I.F. 45.537.213-L; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario don Agustín Pérez-Bustamante de Monasterio, el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y uno, número 805 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO UNDÉCIMO:

QUE la undécima de las fincas que se interesan, que es la registral **16.460**, antes 27.799, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000043990**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de **doscientos metros cuadrados**. Linda: NORTE, parcela segregada del señor Quintana Falcón; SUR, terrenos propiedad del Condado de la Vega Grande; ESTE, terrenos de don José Hernández Quintana; y OESTE, **calle ACERO**. Calificación urbanística: Residencial, con tolerancia de oficinas y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 10/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 135/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

CERTIFICACIÓN

C19A17470310

equipamiento social. Aprovechamiento urbanístico: no consta. Cuota de participación: no consta.-

QUE la finca, según la inscripción CUARTA de fecha nueve de enero de dos mil dos, al folio cuarenta y cinco del Libro doscientos ochenta y cinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil setecientos treinta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de ADJUDICACIÓN en ejecución del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 50 - Aldea Blanca, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintiséis de julio de dos mil uno, número 151 de protocolo.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

* * * * *

QUE no se puede aseverar con total certeza que no haya otras fincas registrales en el perímetro solicitado, pero que por tener una descripción registral meramente literaria no constan ubicadas geográficamente con precisión.-

QUE con ocasión de la expedición de la presente certificación se han cancelado, por su caducidad, una anotación preventiva de embargo, las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria en cinco de las fincas, así como siete notas de afección fiscal.-

Para que así conste, extiendo la presente que firmo, en San Bartolomé de Tirajana,

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día veintitrés de junio del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 2350121200907F4E

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 11/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 136/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

INFORMACIÓN

Tratamiento de Datos Personales: REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Nº UNO

HONORARIOS: 571,80 €.
Concepto/s Fijo/s.
Números: 1, 2, 3 y 4 del arancel.
IGIC: 40,03 €.-

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SAN BART 35012000290127 **Pág: 12 de 12**

C.S.V. : 2350121200907F4E

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 12/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 137/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

Registradores DE ESPAÑA

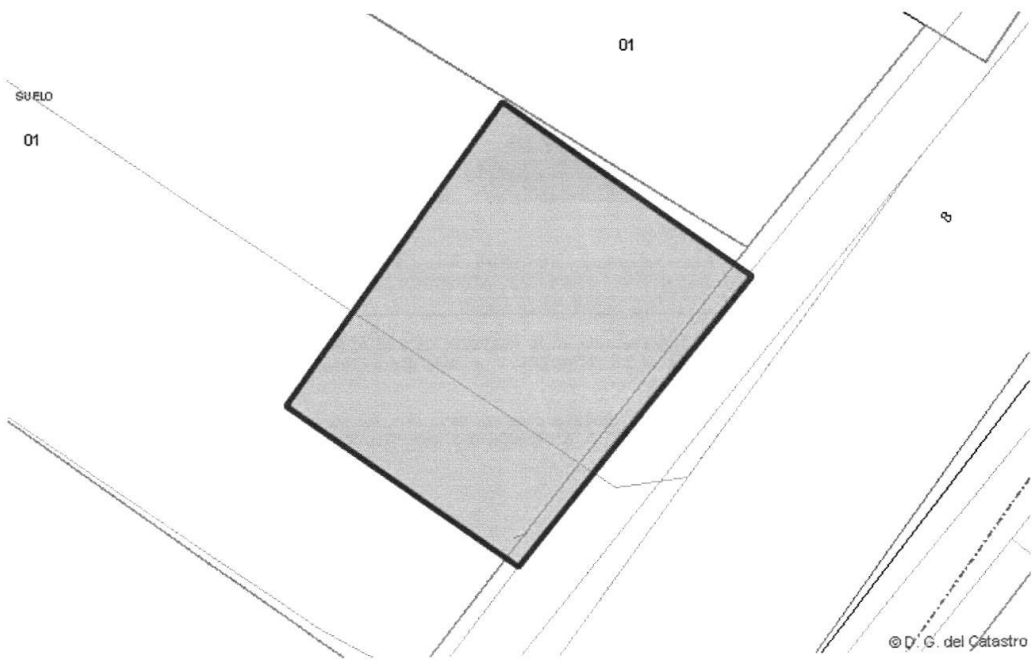
INFORMACIÓN REGISTRAL

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

35012000080544

CÓDIGO REGISTRO:	35012
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	70
ASIENTO:	469
INSCRIPCIÓN:	3



C.S.V.: 23501292E206CE70

WWW.REGISTRADORES.ORG

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 13/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 138/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:
SRID=32628;MULTIPOLYGON (((453414.2 3079594.32, 453421.89 3079604.9, 453430.71 3079598.75, 453422.41 3079588.59, 453414.2 3079594.32)))

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día diecisiete de Septiembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 23501292E206CE70

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 14/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 139/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias

Gobierno de Canarias

Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoide WGS84:
-semieje mayor: a=6.378.137
-aplanamiento: f=298,257223563
Red Geodésica REGCAN95 (v. 2001)
Sistema de recresentación UTM
Huso 28 (extendido)

Callejero turistico (ortofoto)
Escala aprox.: 1:2.687

Fecha y hora de impresion: 1/6/2022 13:57:13

IDE Canarias
www.idecanarias.es
GRAFCAN

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 15/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 140/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 16/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 141/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

ANEXO II.- TOMO II.- INFORME SITUACIÓN REGISTRAL

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 142/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

SITUACIÓN REGISTRAL ACTUAL DE LAS FINCAS DEL ÁMBITO:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.

Amelia de la Cruz Díez Rodríguez
Patricia del Carmen Vega Sánchez





NOVIEMBRE 2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 143/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DEL AMBITO. FINCAS REGISTRALES....3
2. FINCAS REGISTRALES DENTRO DE AMBITO....4
3. SITUACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS 7
4. ANÁLISIS DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN. 9
5. AJUSTE DE LAS PARCELAS REGISTRALES PARA EVITAR SOLAPAMIENTOS 11
6. FIRMA....12
ANEXO PLANOS....13

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 144/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

1. DEFINICIÓN DEL AMBITO. FINCAS REGISTRALES

El proyecto denominado “Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca”, situado en el pueblo de Aldea Blanca, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, con una superficie de trece mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados, limitado por la Calle Isora al Norte, la Calle Arnauz al Sur, Y las Calles Bentejuí y Arauz al Naciente y Poniente respectivamente.



El ámbito definido, encierra fincas ya inscritas en el registro de la propiedad, como son las fincas registrales 20370, 20372, 19.127, 13.224, 12.960, 12.928, 12.898. 13.685, 12.987, 14.427 y 16.460. De este grupo de fincas que se encuentran dentro del ámbito objeto del informe, existe un grupo de ellas que se encuentran gráficamente duplicadas, y es objeto de este estudio, el exponer la situación registral actual de las fincas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 145/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

2. FINCAS REGISTRALES DENTRO DE AMBITO

En el ámbito de ordenación que nos ocupan intervienen las siguientes fincas registrales, que se muestran en el siguiente cuadro:

FINCA	SUP REGISTRAL (m^2)	TITULARIDAD
33.221	5.000	Pública
20.370	1.500	Privada
20.372	1.292	Pública
20.372	124	Privada
19.127	300	Privada
13.224	150	Privada
12.960	150	Privada
12.928	150	Privada
12.898	150	Privada
13.685	135	Privada
12.987	135,86	Privada
14.427	200	Privada
16.460	200	Pública

DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS REGISTRALES DENTRO DEL AMBITO.

- Finca Registral 20.370.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290127. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados. Linda: al norte, con calle BENTEJUI y calle ALCORAC; al sur, con calle ARNAUZ y finca matriz propiedad de los señores del Castillo y Bravo de Laguna; al este, con calle BENTEJUI y calle ARNAUZ; y al oeste, con calle ALCORAC y finca matriz.

- Finca Registral 20.372.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290134. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con forma sensiblemente trapezoidal, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al norte, con calle ALCORAC y con la finca registral 20.370; al sur, con calle ARNAUZ y acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande; al este, con la finca registral 20.370 y con calle ARNAUZ; y al oeste, con acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande y calle ALCORAC.

- Finca Registral 19.127.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000275971. URBANA. - PARCELA DE TERRENO situada donde dicen ALDEA BLANCA, en la

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 146/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

calle ACERO, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados. Linda: al sur, con terrenos del Condado de la Vega Grande, en realidad resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; al norte, con calle Aranzázu, en realidad calle Alcorac; al naciente, con calle Bentejuí, en realidad Parque Urbano Municipal; y al poniente, con calle Acero. REFERENCIA CATASTRAL: 3496103DS5739N0001HE.

- Finca Registral 13.224.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000093100. RÚSTICA. - PARCELA de terreno situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960; y al poniente, con calle ALCORAC.

- Finca Registral 12.960.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000082968. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928; y poniente, Antonio José Hernández Hormiga, finca registral 13.224.

- Finca Registral 12.928, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081534. RÚSTICA. - PARCELA de TERRENO situada en el Pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898; y poniente, Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960.

- Finca Registral 12.898.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081077. RÚSTICA. - PARCELA TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con don José Hernández Peña; y al poniente, con don Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928.

- Finca Registral 13.685.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000107227. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rafaela Hernández Peña, finca registral 12.987; y al poniente, con Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 147/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

- Finca Registral 12.987.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000080544. URBANA. - SOLAR situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, calle ARAUZ; y al poniente, con don José Hernández Peña, finca registral 13.685.

- Finca Registral 14.427.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000135718. URBANA. - PARCELA de terreno o SOLAR situada en ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide diez metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea doscientos metros cuadrados. Linda: naciente o frontis, calle ARNAUZ; poniente o espalda y al norte o derecha entrando, con resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; y al sur o izquierda entrando, con herederos de don José Hernández Quintana.

- Finca Registral 16.460, antes 27.799.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000043990. URBANA. - PARCELA situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de doscientos metros cuadrados. Linda: NORTE, parcela segregada del señor Quintana Falcón; SUR, terrenos propiedad del Condado de la Vega Grande; ESTE, terrenos de don José Hernández Quintana; y OESTE, calle ACERO. Calificación urbanística: Residencial, con tolerancia de oficinas y equipamiento social. Aprovechamiento urbanístico.

- Finca Registral 33.221.- URBANA. - TOZO DE TERRENO situado en Aldea Blanca, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de cinco mil metros cuadrados. Linderos Norte, Sur Este y Oeste con respectivas calles de acceso.

De estas fincas registrales hay que decir que, existen algunos errores de ubicación y solapamieto en el registro de la propiedad. Si bien, y según el estudio topográfico realizado, existe sueprficie suficiente para la parcelación ubicando todas las fincas registrales descritas dentro del “Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca”.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 148/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

3. SITUACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS

Se muestra a continuación la distribución de las fincas según el registro de la propiedad, previo a la ley 13/2.015, en el que se puede observar la inscripciones de las fincas registrales 20.370 y 20.372, tienen sus descripciones gráficas validadas por el registrador, mientras que las descripciones gráficas de las fincas registrales 13.224, 12.960, 12.928, 12.898, 13.685 y 12.987, no se encuentran validadas.



Esta es la distribución que se muestra en la Web, IDE GRAFCAN, en la que se observa que las fincas registrales dibujadas en rojo, no validadas por el registrador, no se ajustan a la descripción literal de dichas fincas, ya que estas deberían lindar a la calle Poniente.

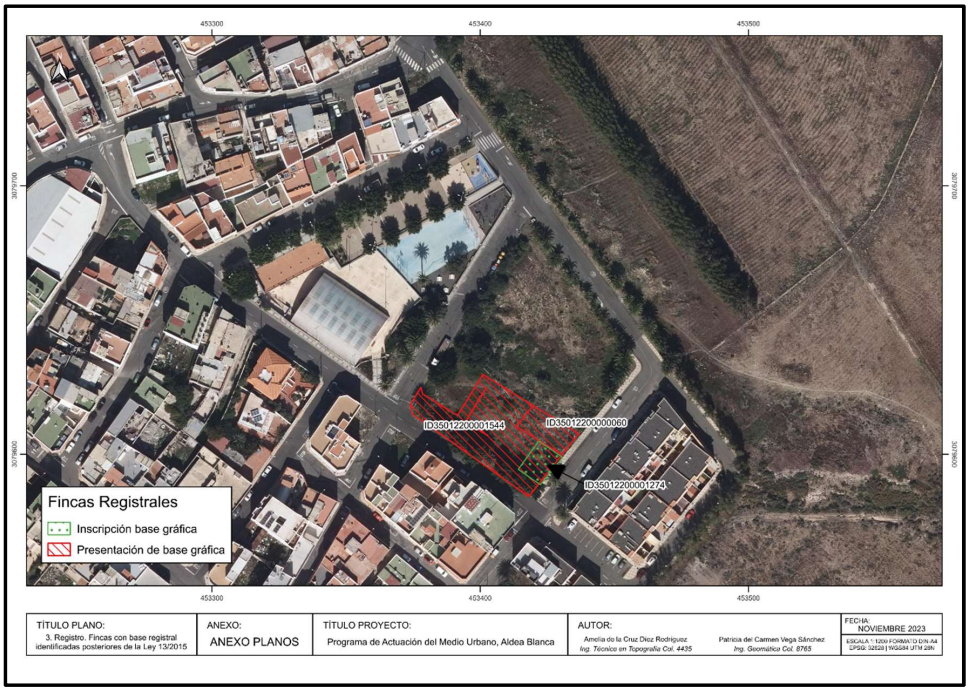
Se muestra a continuación la distribución de las fincas según el registro de la propiedad, después a la ley 13/2.015. Se observa que la única finca validada es la Finca Registral 12. 987. Por otro lado, las fincas 12.928 y 14.427, tienen presentada su base gráfica, pero no están validadas.

Esta distribución de fincas que constan inscritas tras esta fecha, en la Web registradores.org se puede observar que nada tiene que ver a las fincas que acceden al registro antes de la ley 13/2.015.

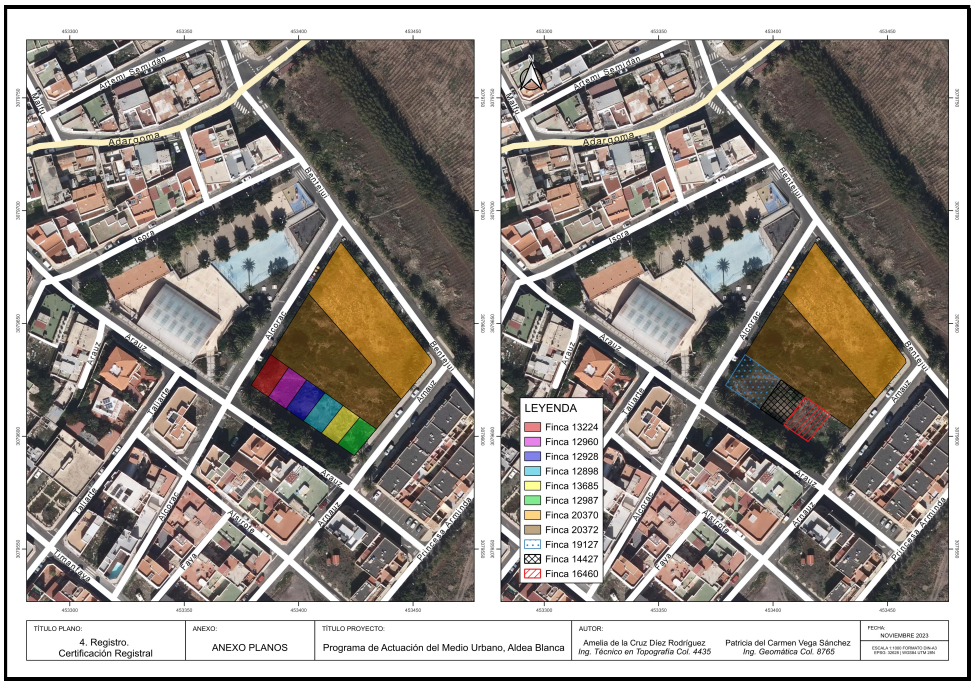
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 149/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



Antes estas dos realidades bien diferentes se ha procedido a hacer un estudio de encaje de las fincas registrales atendiendo a la descripciones registrales de cada una de ellas:



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

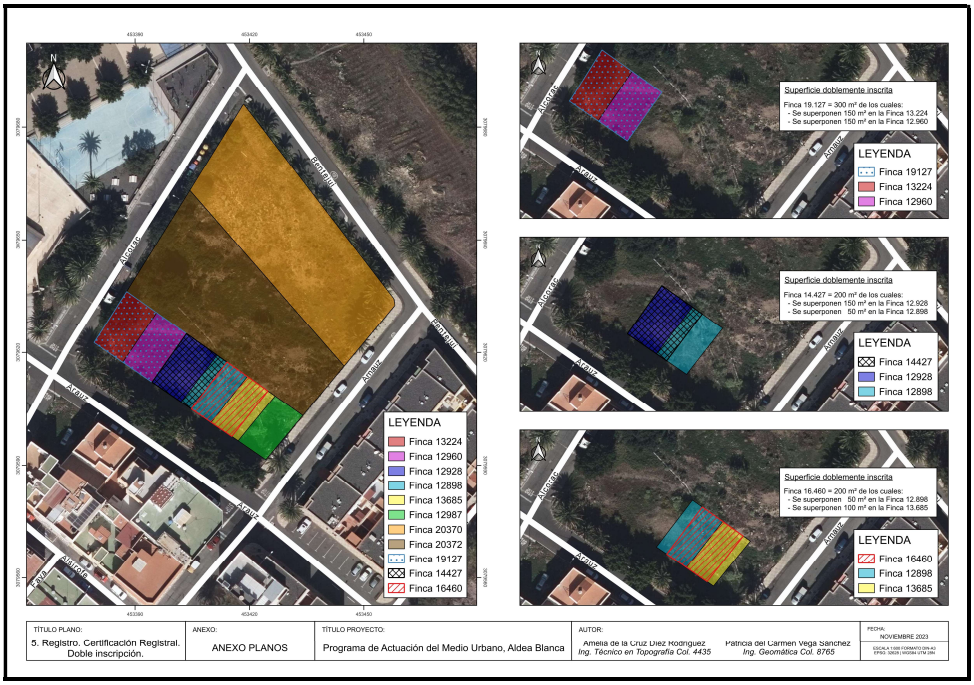
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 150/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

En la imagen del plano anterior, se muestra la situación de casa una de las fincas registrales, según su descripción literal de linderos. Una vez situada cada finca a tenor de lo que se describe en las notas simples informativas, se observa que existen fincas que se solapan, existiendo duplicidad en las inscripciones.

4. ANÁLISIS DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN.

Se muestra en la siguiente imagen los solapamientos existentes entre las fincas registrales que venimos analizando:



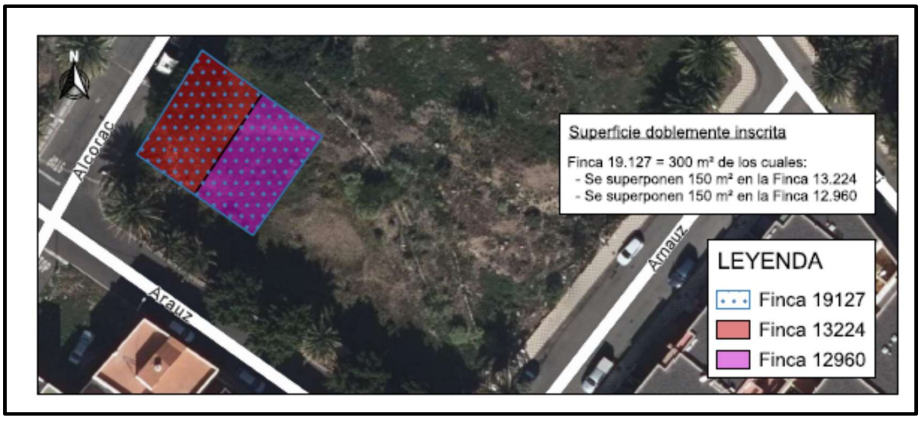
- SOLAPE ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960.

Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

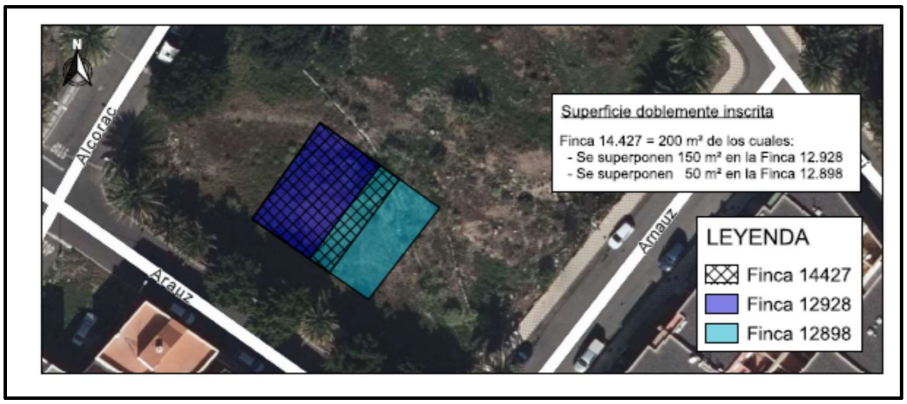
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 151/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



- SOLAPE ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898

En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².



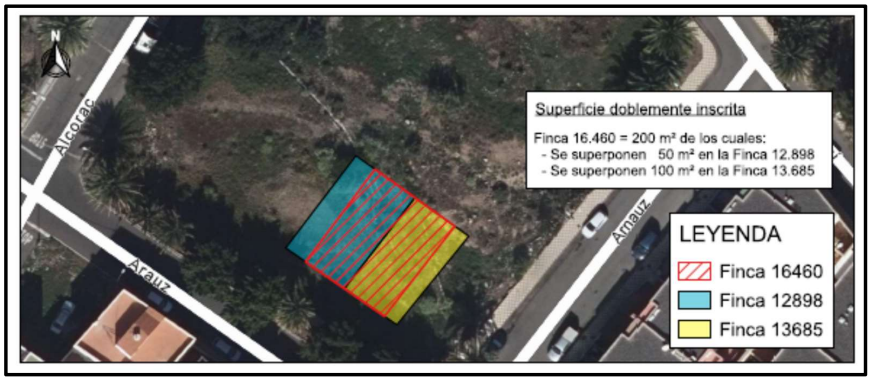
- SOLAPE ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685

En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

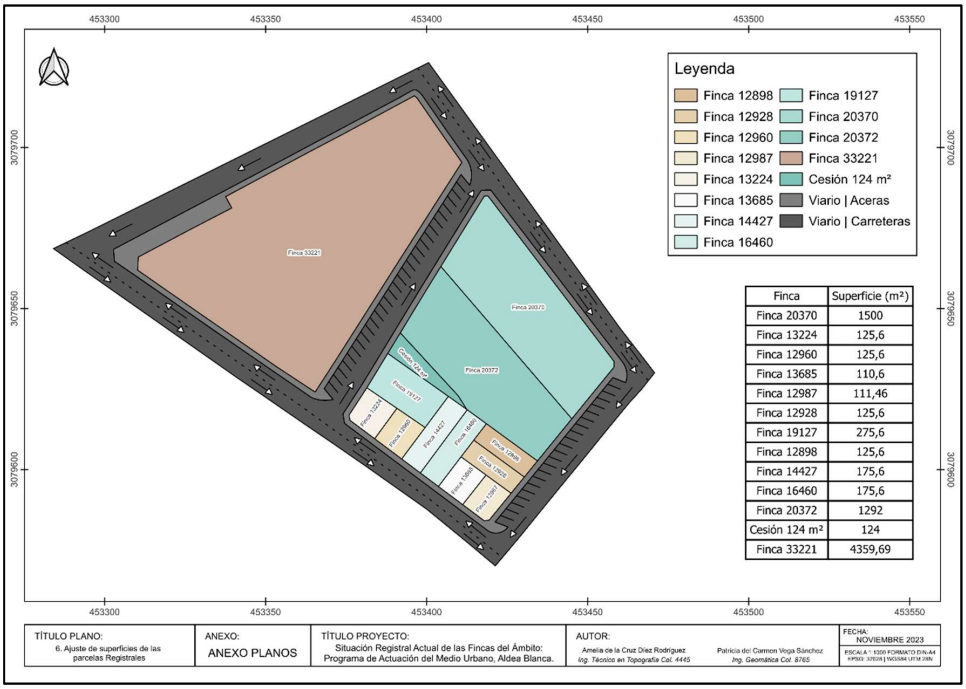
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 152/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



5. AJUSTE DE LAS PARCELAS REGISTRALES PARA EVITAR SOLAPAMIENTOS

Tras un levantamiento el estudio topográfico realizado valorando las superficies y descripciones de las fincas registradas analizadas, se propone una parcelación de las fincas registrales, con el fin de que no existe solapamiento entre las fincas registrales que están dentro del ámbito de estudio.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 153/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

6. FIRMA

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos, expiden el presente Informe Técnico en Maspalomas a 30 de noviembre de 2.023.

FDO:

Amelia de la Cruz Díez Rodríguez

Ingeniero Técnico en Topografía

COLEGIADA: 4.435

FDO:

PATRICIA DEL CARMEN VEGA SÁNCHEZ

Graduada en Ingeniería Geomática

COLEGIADA: 8.765

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 154/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59

ANEXO PLANOS

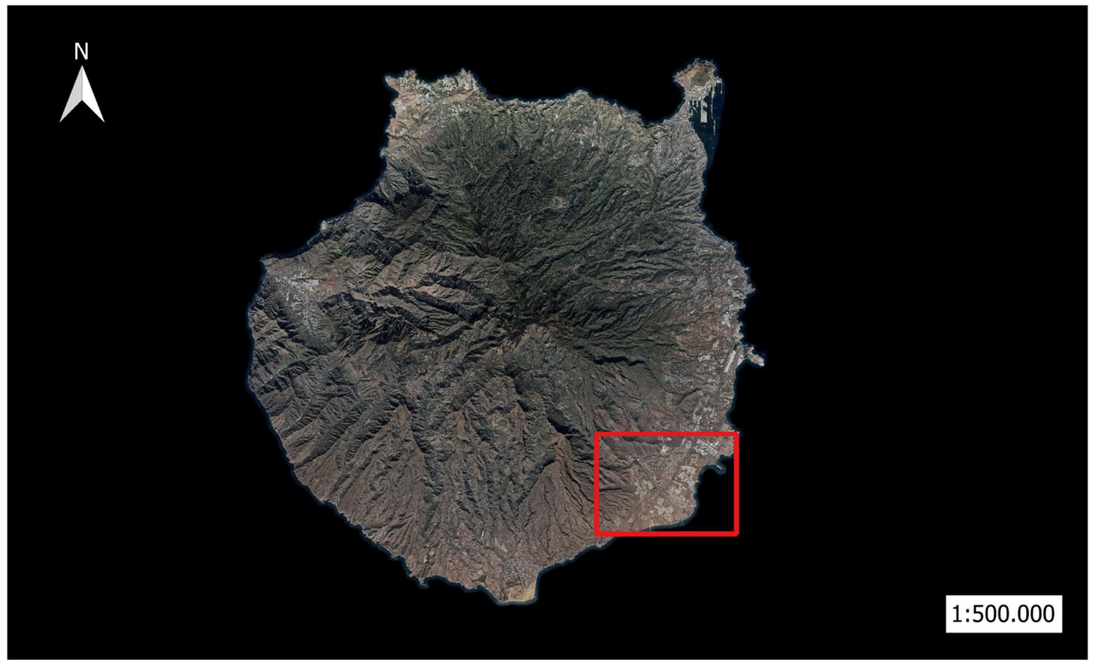
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 155/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59







TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:		FECHA:
1. Situación y Emplazamiento	ANEXO PLANOS	Situación Registral Actual de las Fincas del Ámbito: Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca.	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez *Ing. Técnico en Topografía Col. 4435*	Patricia del Carmen Vega Sánchez *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 VARIAS ESCALAS FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:		FECHA:
2. Registro. Fincas con base registral identificadas anteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Situación Registral Actual de las Fincas del Ámbito: Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca.	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez *Ing. Técnico en Topografía Col. 4445*	Patricia del Carmen Vega Sánchez *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:		FECHA:
3. Registro. Fincas con base registral identificadas posteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez *Ing. Técnico en Topografía Col. 4435*	Patricia del Carmen Vega Sánchez *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

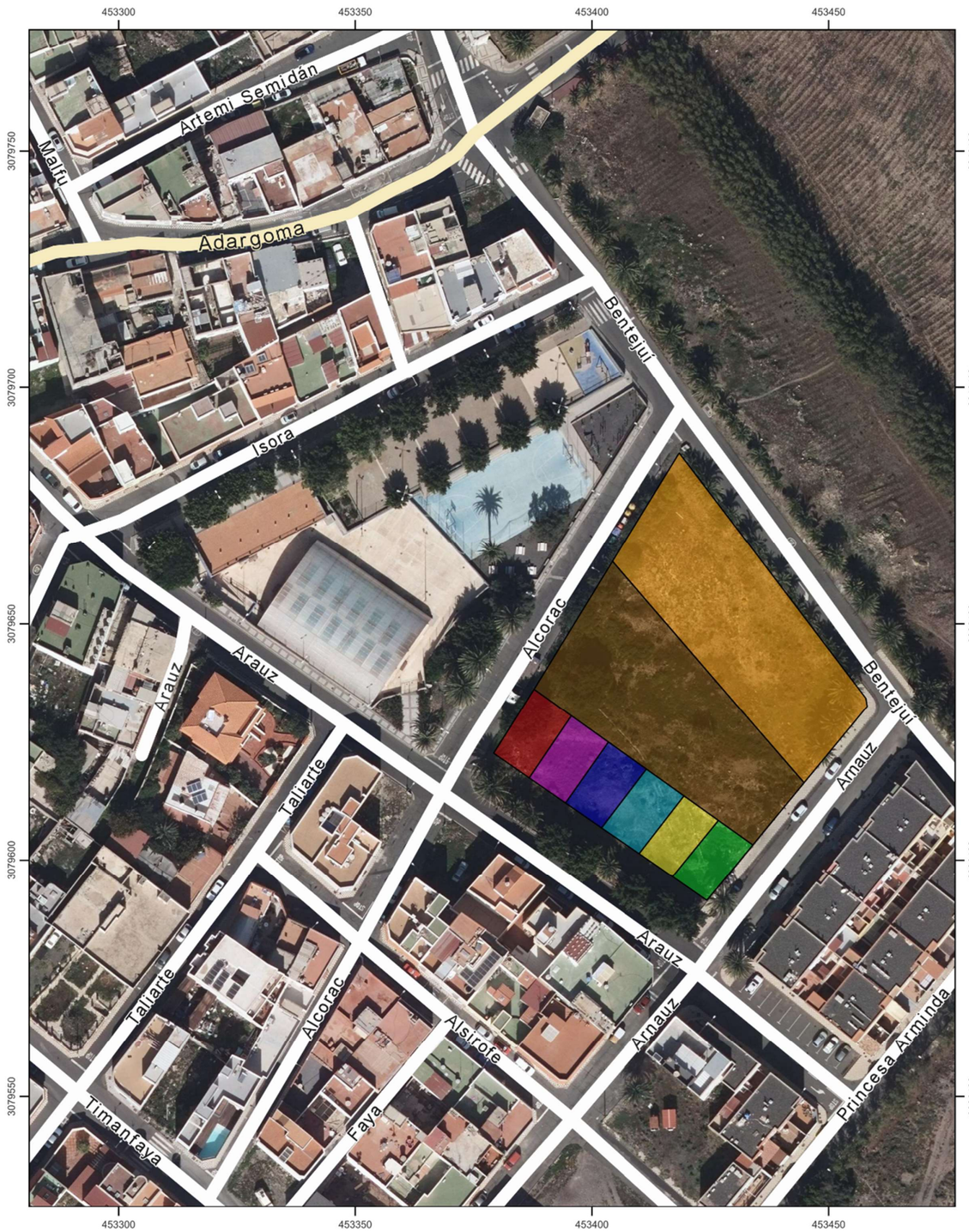
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

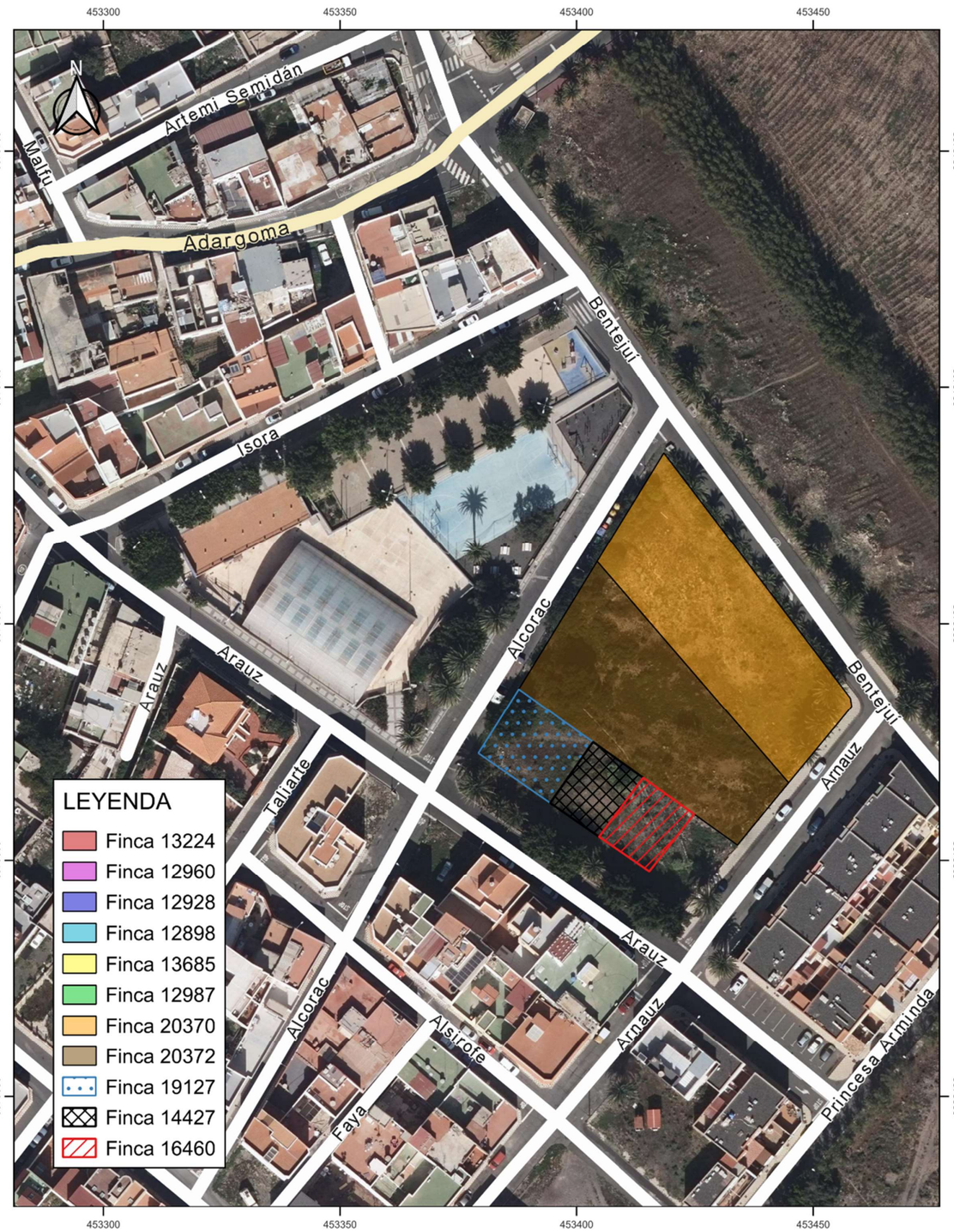
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:34:59



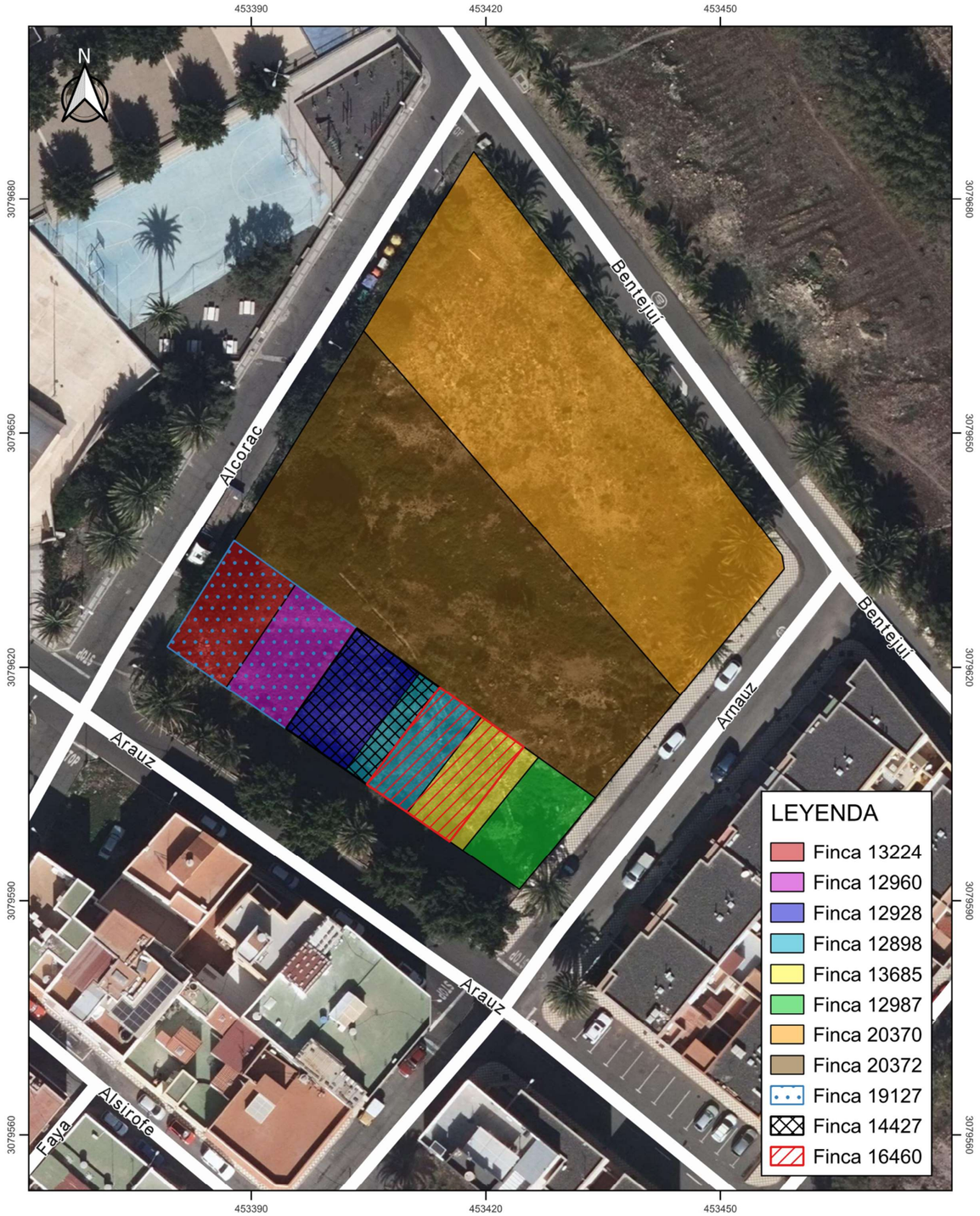


TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:		FECHA:
4. Registro. Certificación Registral	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez *Ing. Técnico en Topografía Col. 4435*	Patricia del Carmen Vega Sánchez *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 159/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00









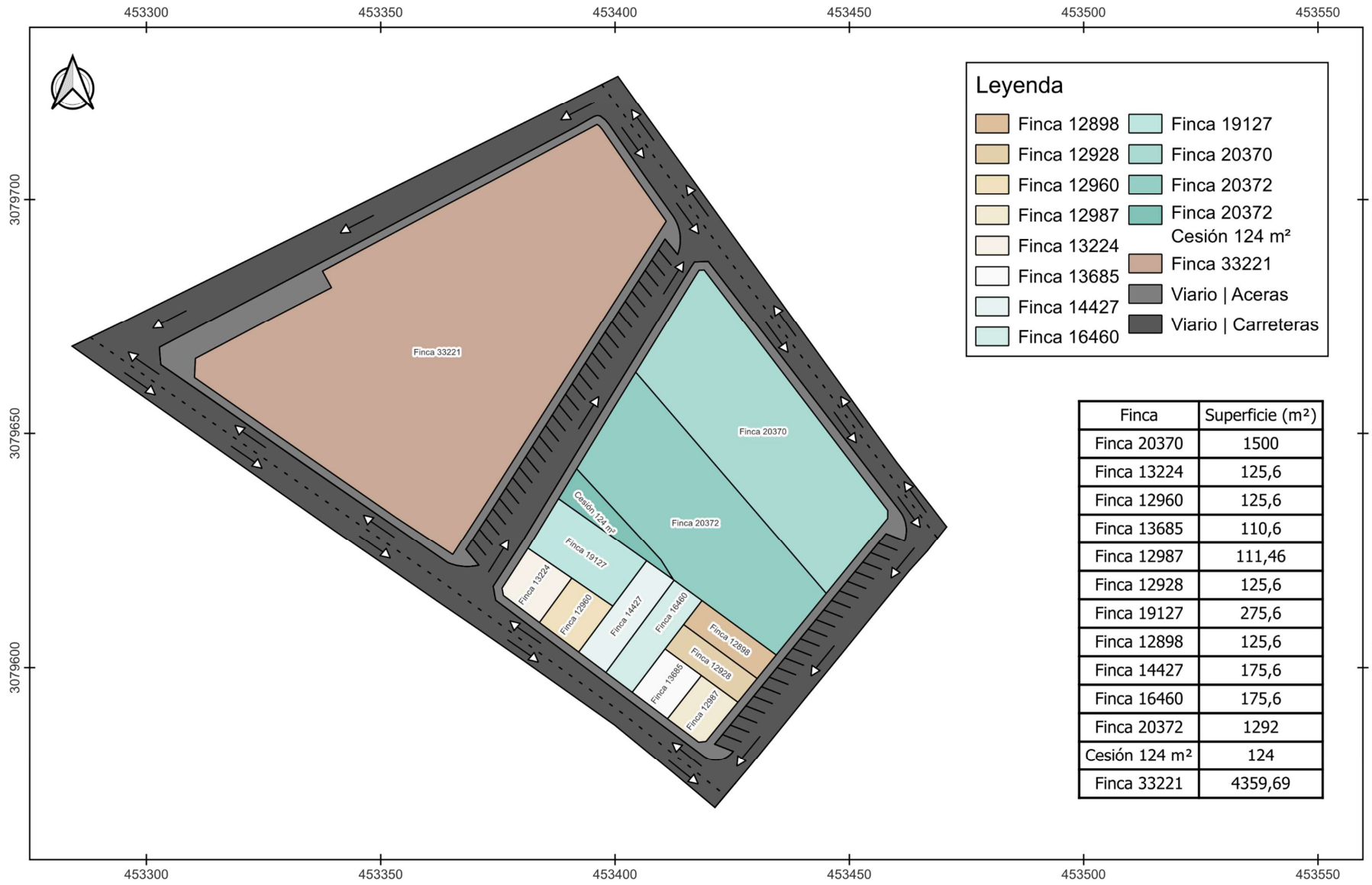
TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:		FECHA:
5. Registro. Certificación Registral. Doble inscripción.	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez *Ing. Técnico en Topografía Col. 4435*	Patricia del Carmen Vega Sánchez *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:600 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FECHA:
6. Ajuste de superficies de las parcelas Registrales	ANEXO PLANOS	Situación Registral Actual de las Fincas del Ámbito: Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca.	Amelia de la Cruz Díez Rodríguez, *Ing. Técnico en Topografía Col. 4445*; Patricia del Carmen Vega Sánchez, *Ing. Geomática Col. 8765*	NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ANEXO III.- TOMO II.- NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 162/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ORDENACIÓN VIGENTE PGOU

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 163/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1. ORDENANZA PZ – Zona verde en plazas y jardines.

ORDENANZA	**PZ**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria.
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PZ**
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PZ**
Construcciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente, se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

2. ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 164/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	necesidad.

3. ORDENANZA S – Social.

ORDENANZA	**S**
Definición	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.
ORDENANZA DE USO	**S**
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**S**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	En caso de edificación exenta: 60%. En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta: 1 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

4. ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	SAN BARTOLOMÉ, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 165/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para las nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30%.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m^2/ m^2 o de 0,60 m^2/ m^2 para nuevas edificaciones.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 15 metros. Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 166/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

NORMATIVA PROPUESTA PAMU

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 167/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	D
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	PU
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 168/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

CONDICIONES DE VOLUMEN	PU
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	RP2
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 169/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

bajo rasante	garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 170/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ANEXO IV.- TOMO II.- PLANOS

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

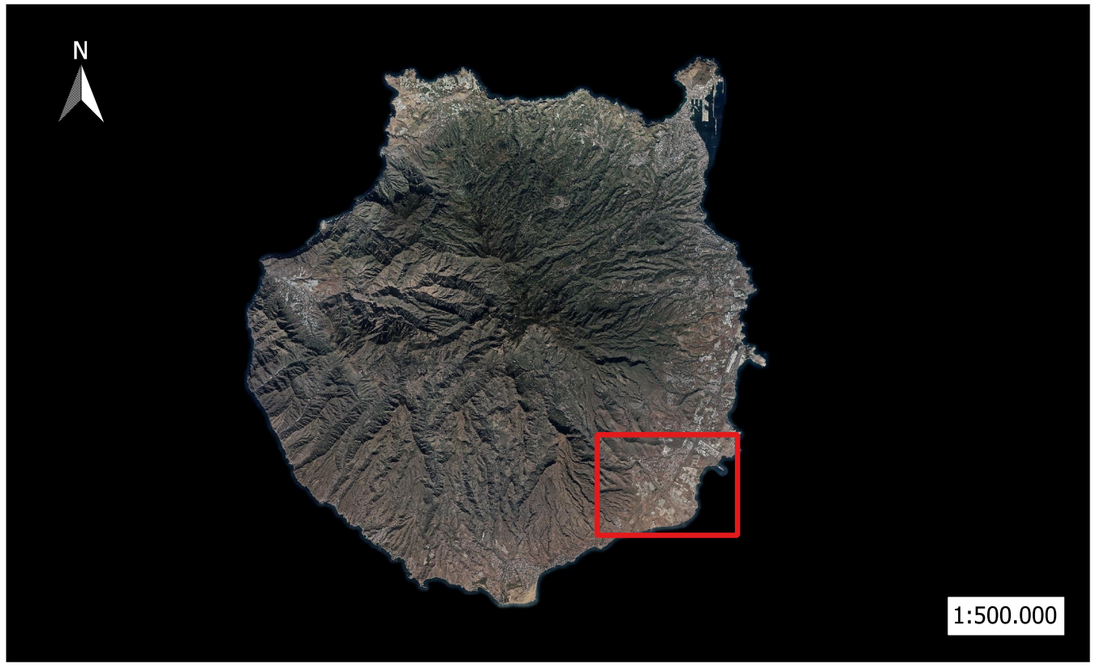
INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 171/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00







TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
1. Situación y Emplazamiento	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					VARIAS ESCALAS FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



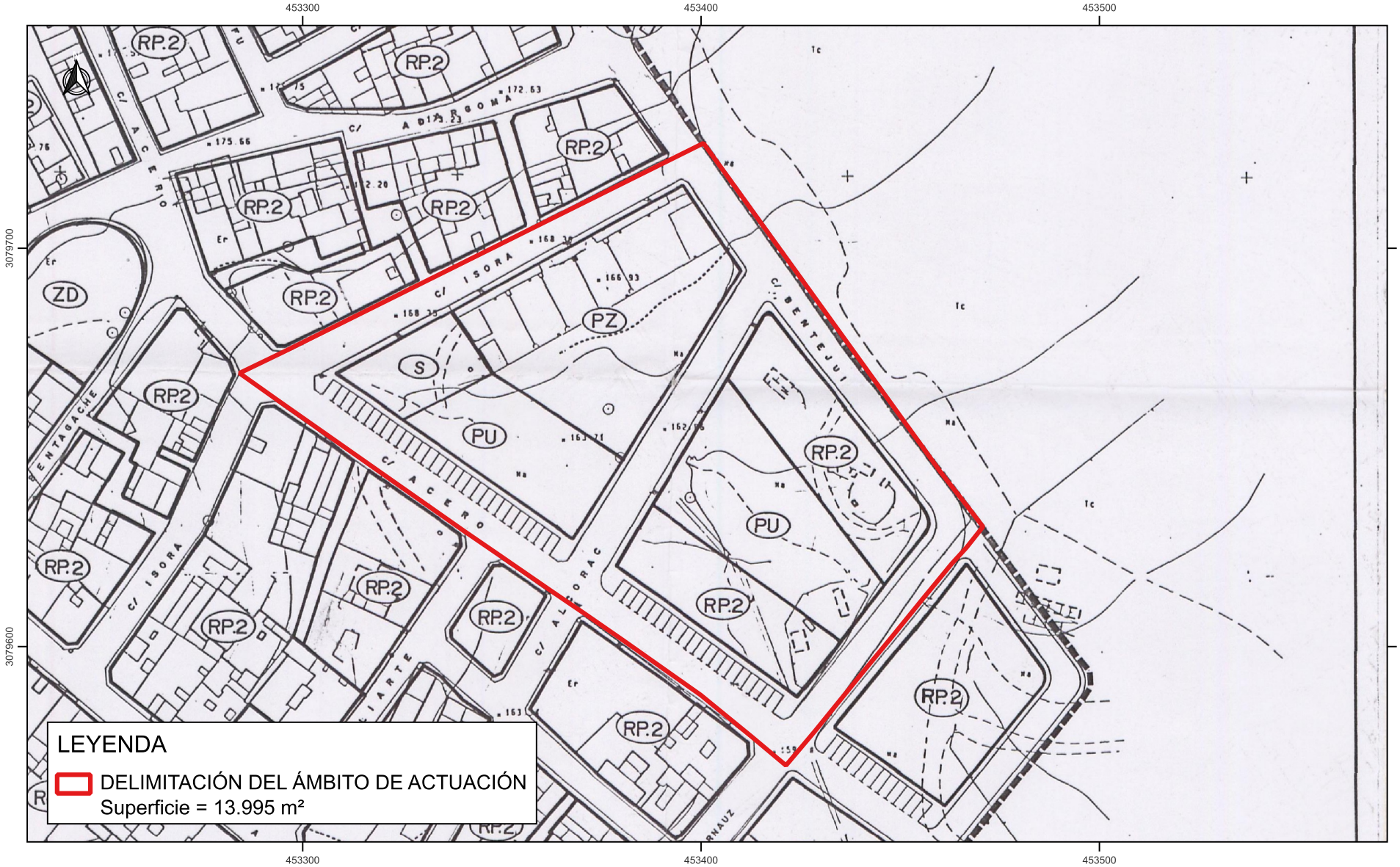
TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
2. Delimitación del Ámbito de Actuación	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
3. PGOU Vigente	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA: NOVIEMBRE 2023
4. Cartografía Catastral	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(A). Registro. Fincas con base registral identificadas anteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(B). Registro. Fincas con base registral identificadas posteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

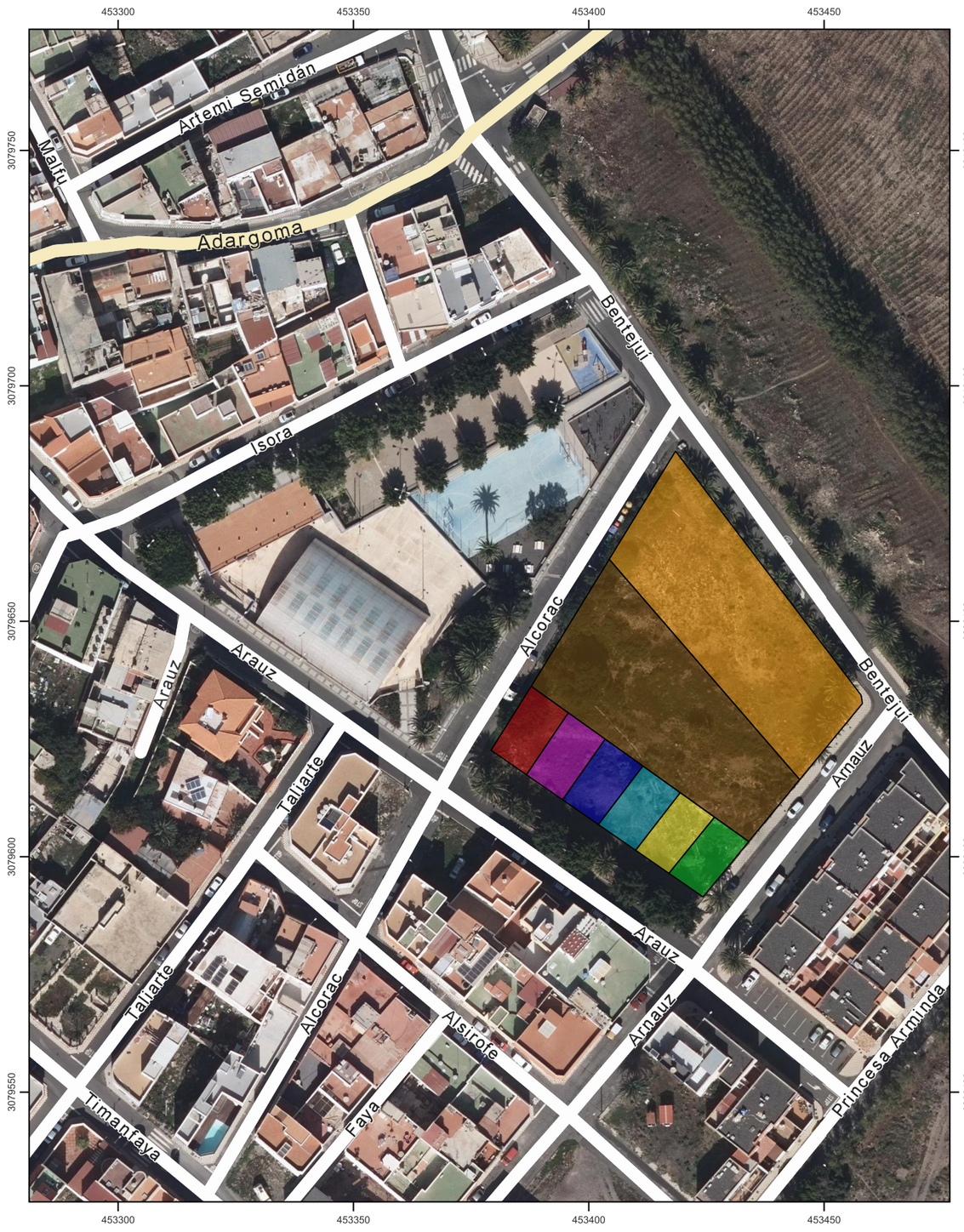
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

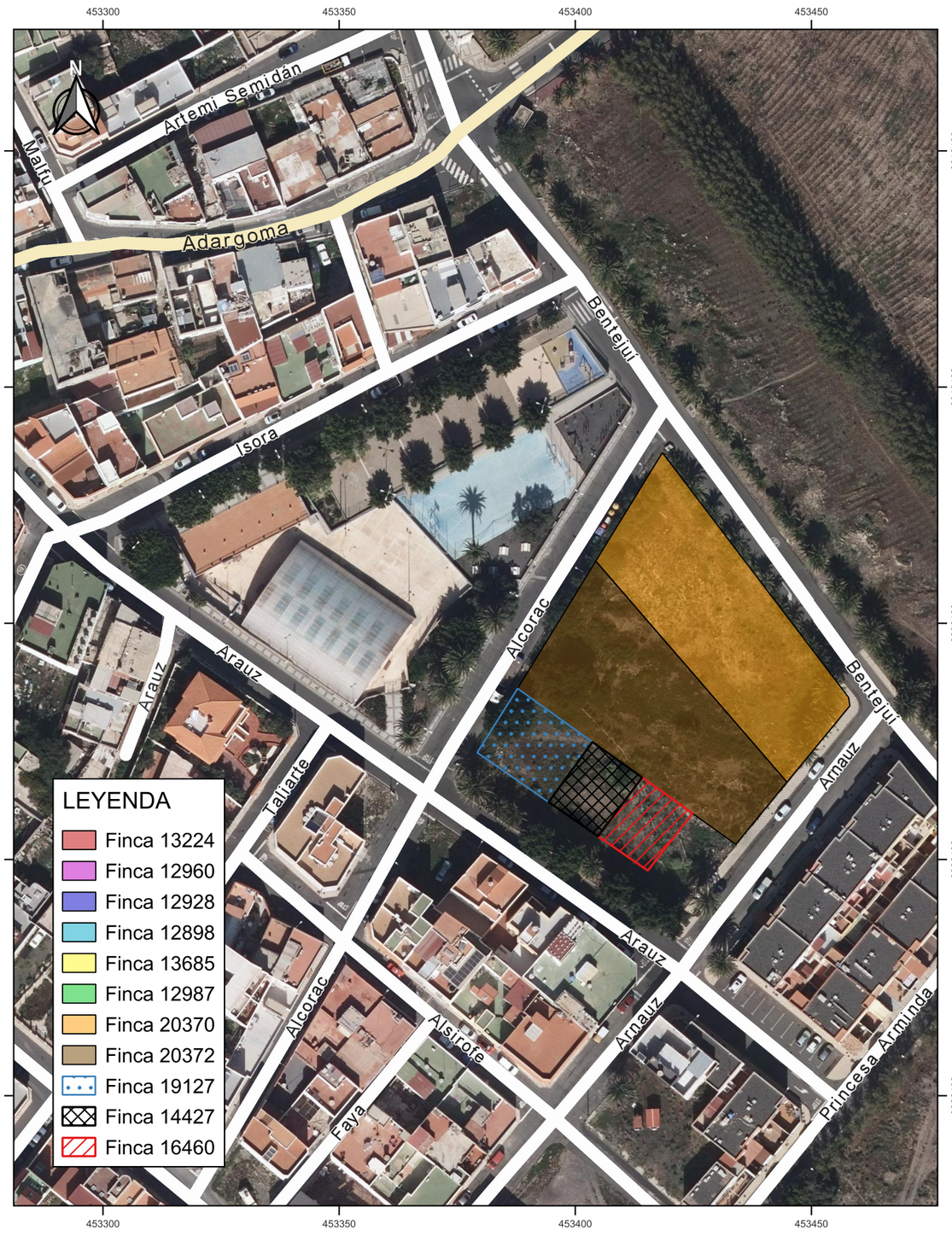
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



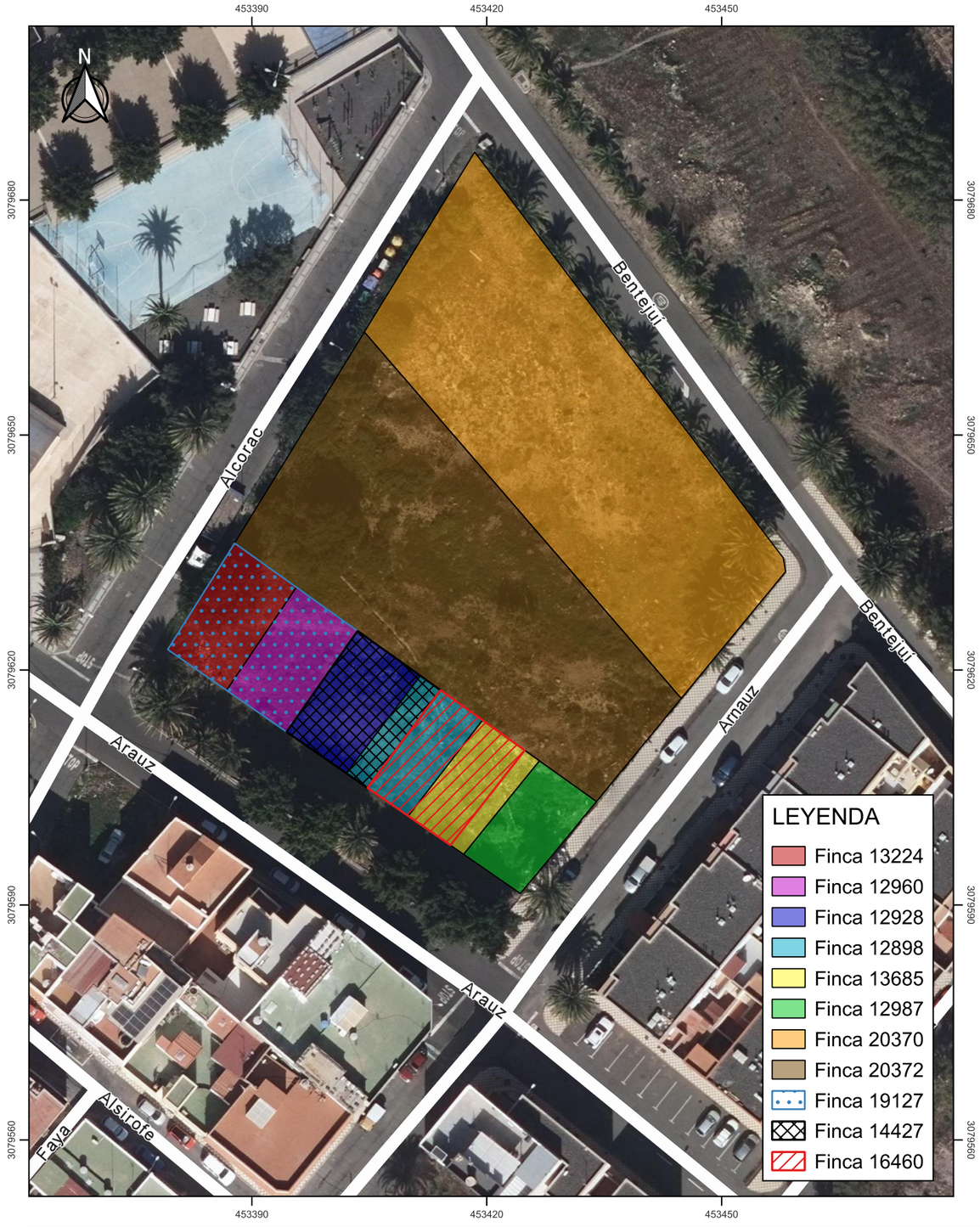


TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(C). Registro. Certificación Registral	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:800 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

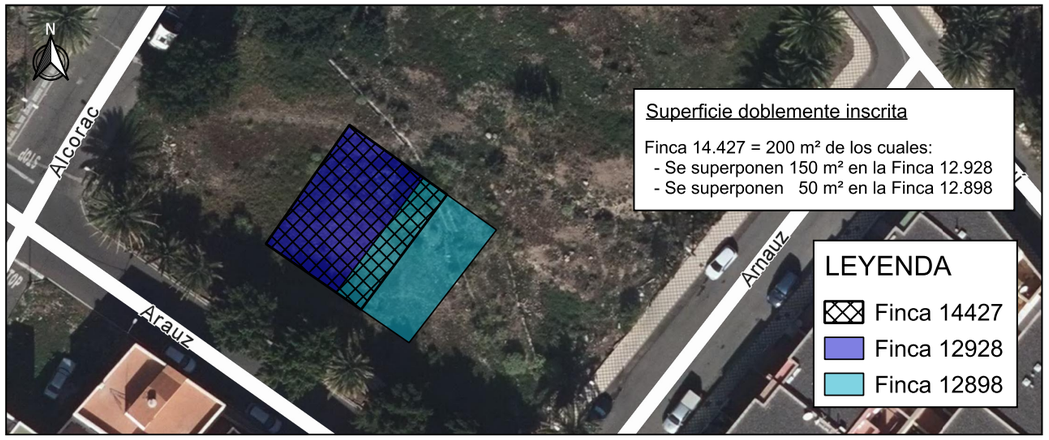
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00









TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(D). Registro. Certificación Registral. Doble inscripción.	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:600 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

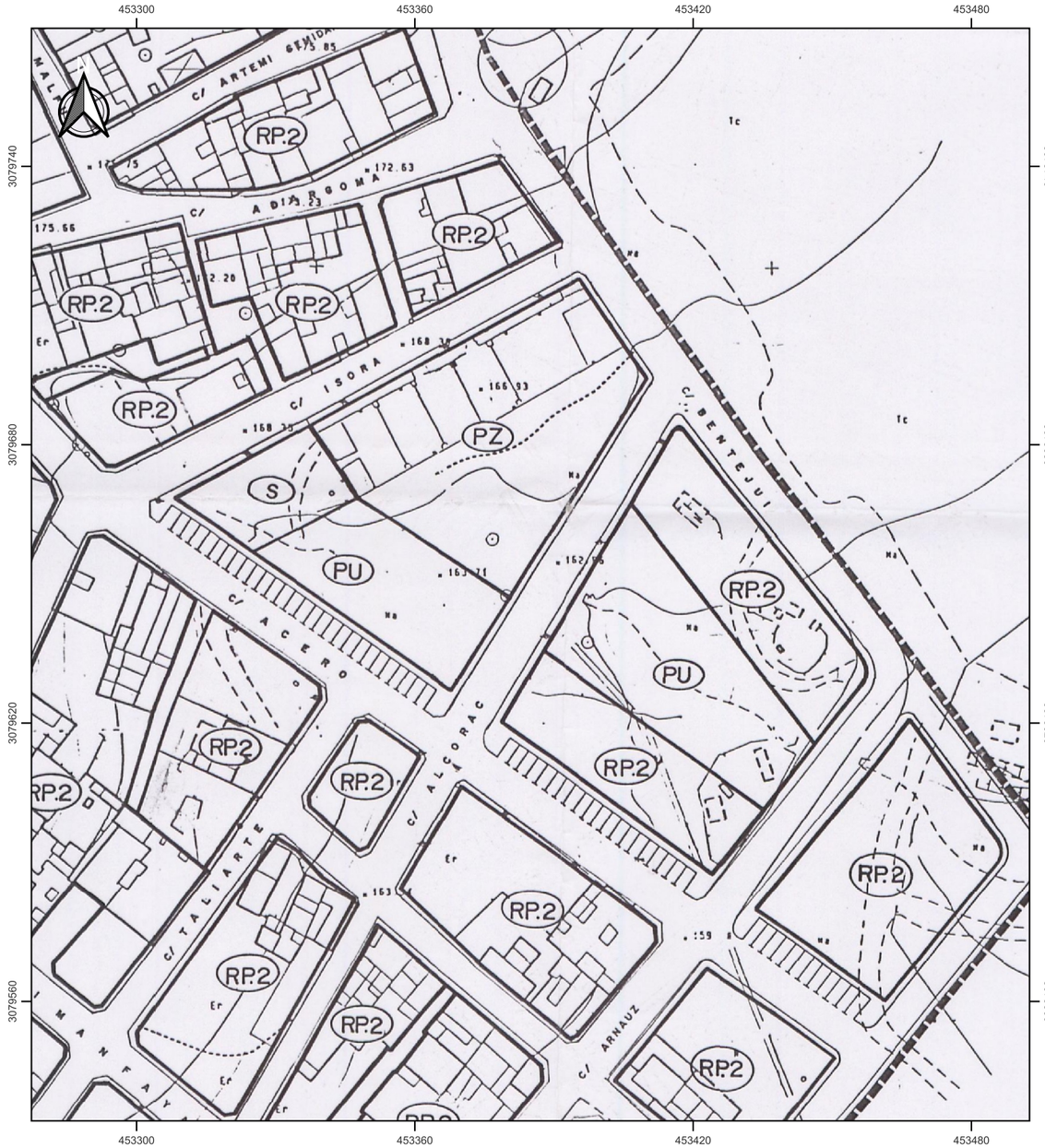
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ALTERNATIVA 0. PGOU SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ALDEA BLANCA.





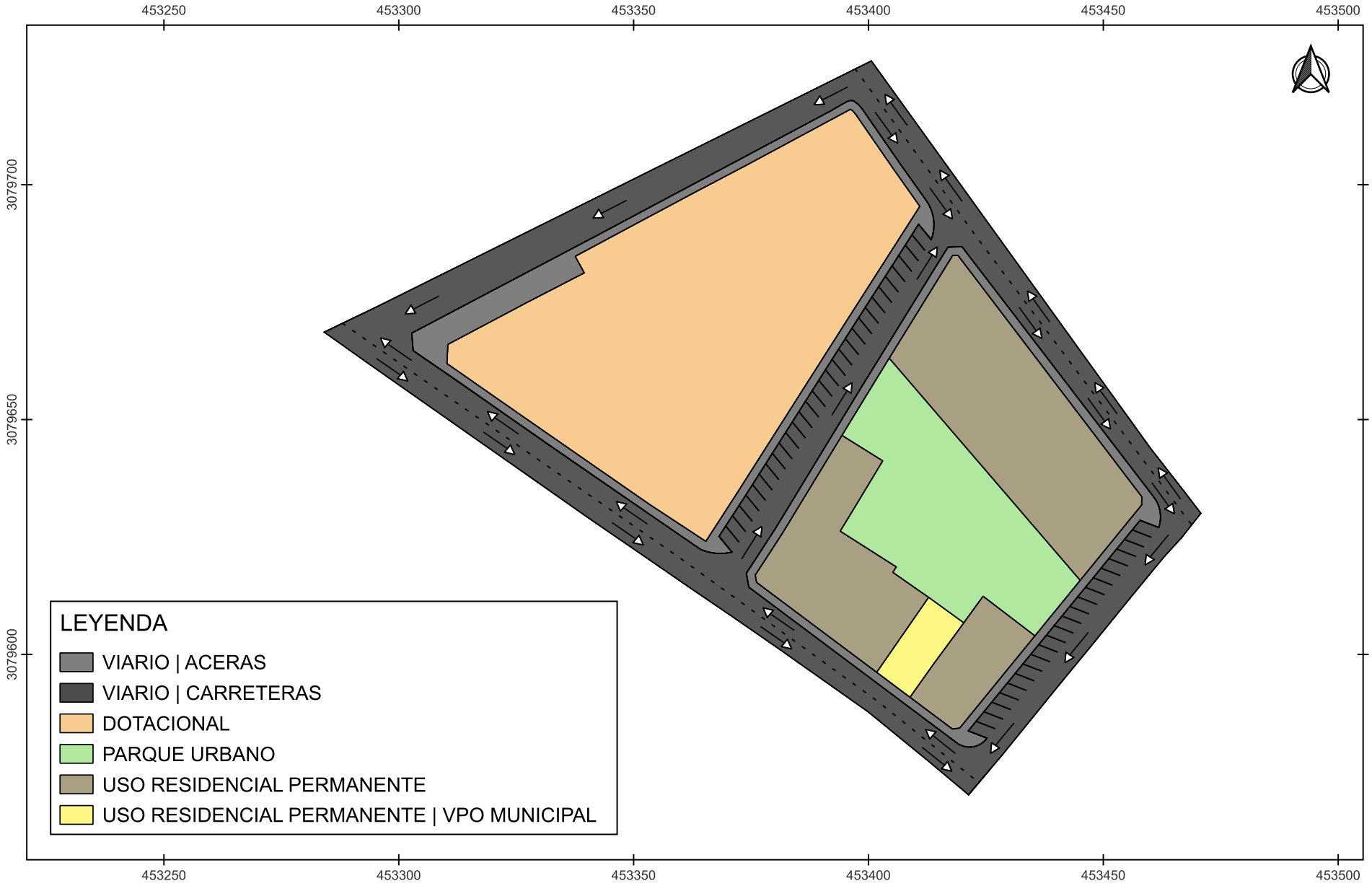
TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
6. Alternativa 0. PGOU San Bartolomé de Tirajana	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:900 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



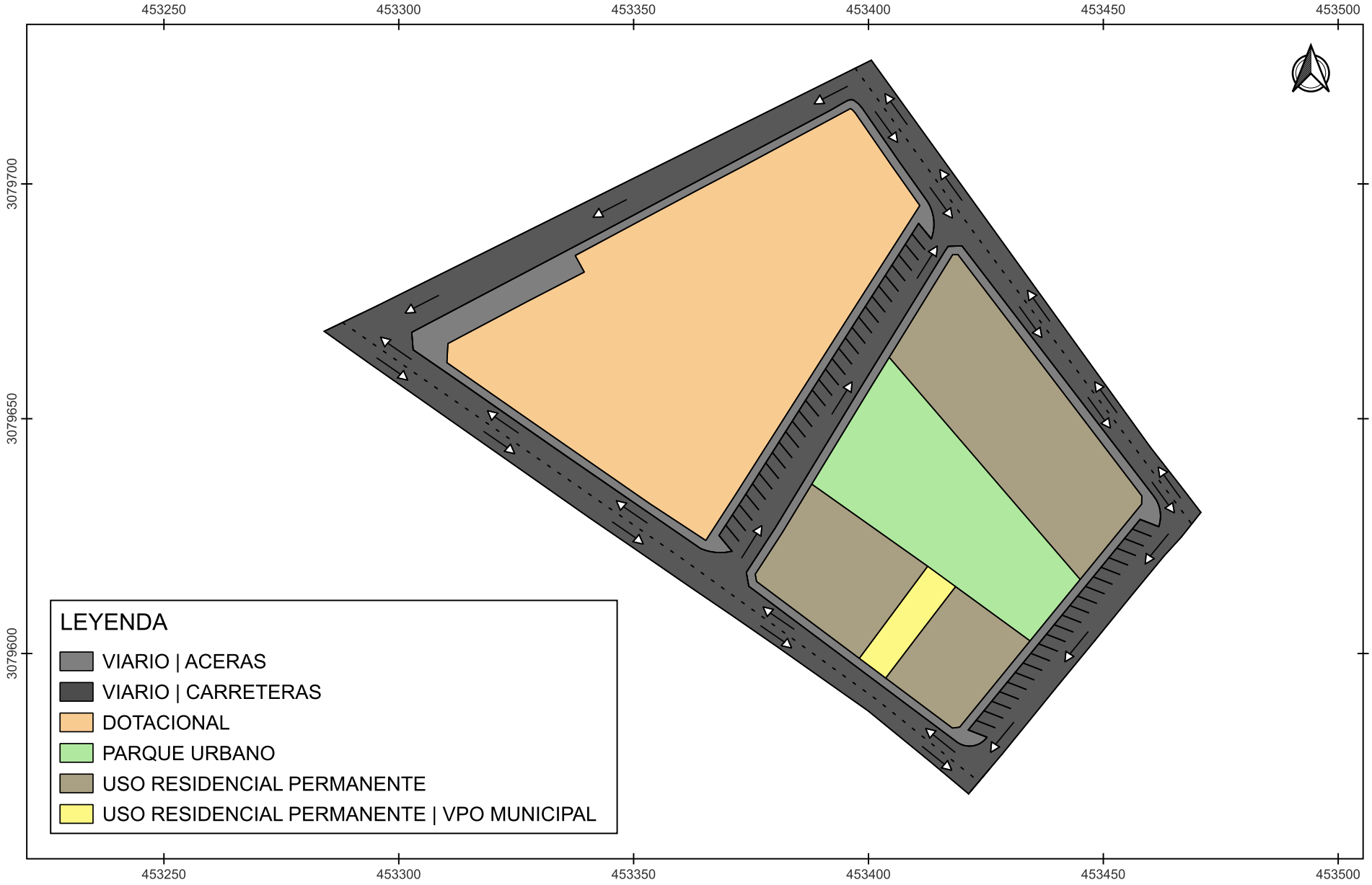
TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
7. Alternativa 1. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
8. Alternativa 2. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

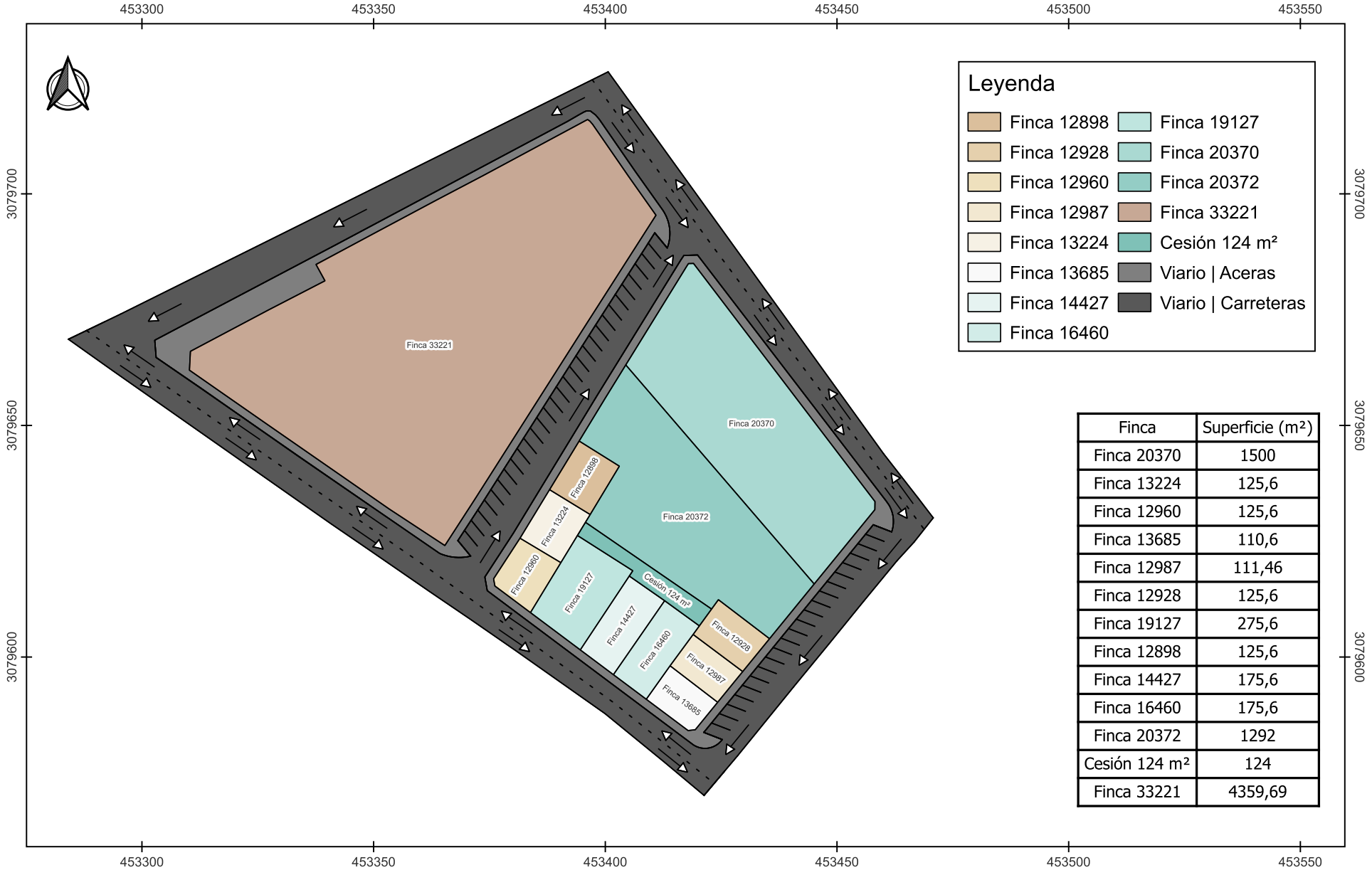
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
9. Alternativa 1, parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

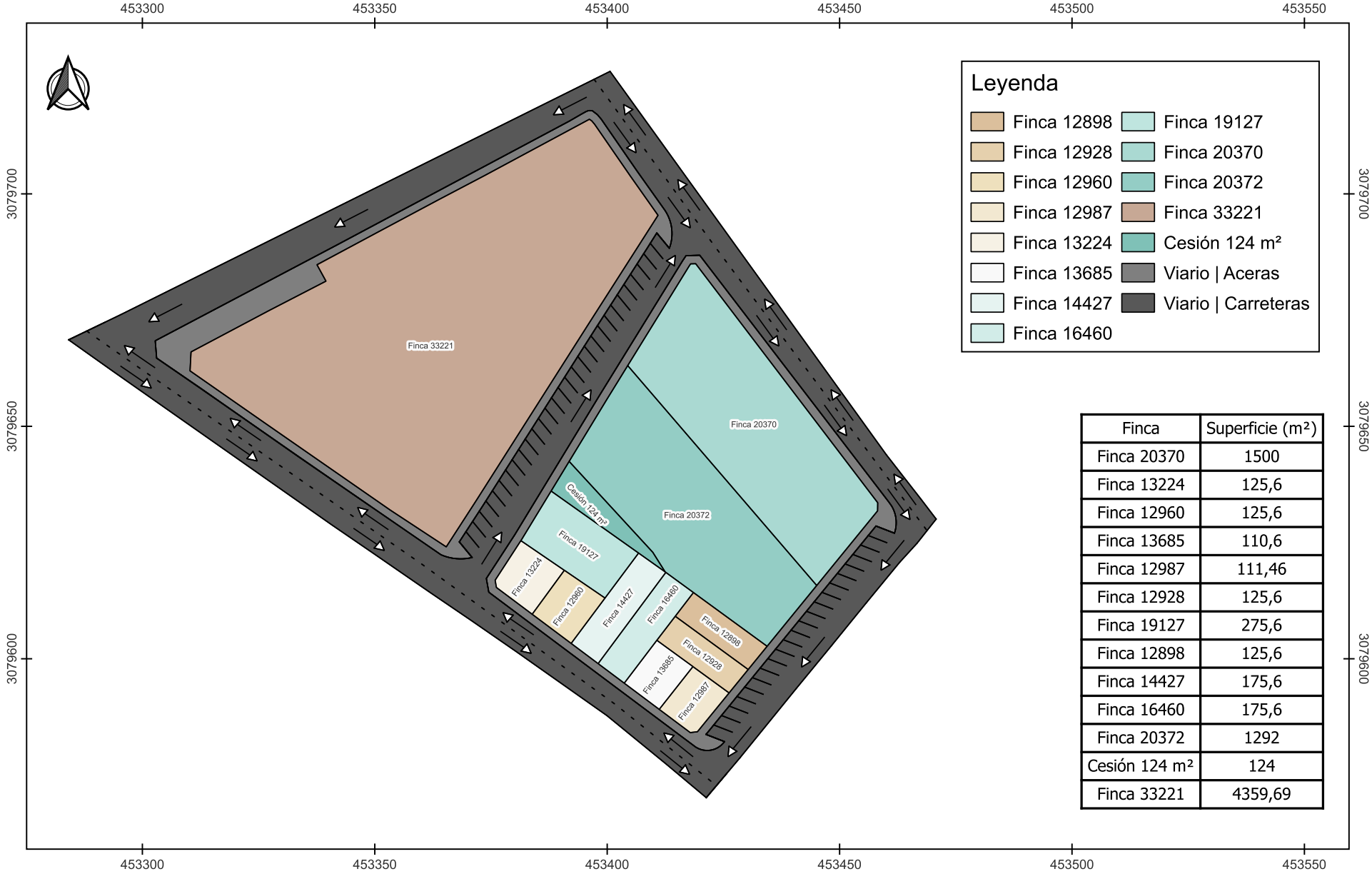
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA: NOVIEMBRE 2023
10. Alternativa 2, parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

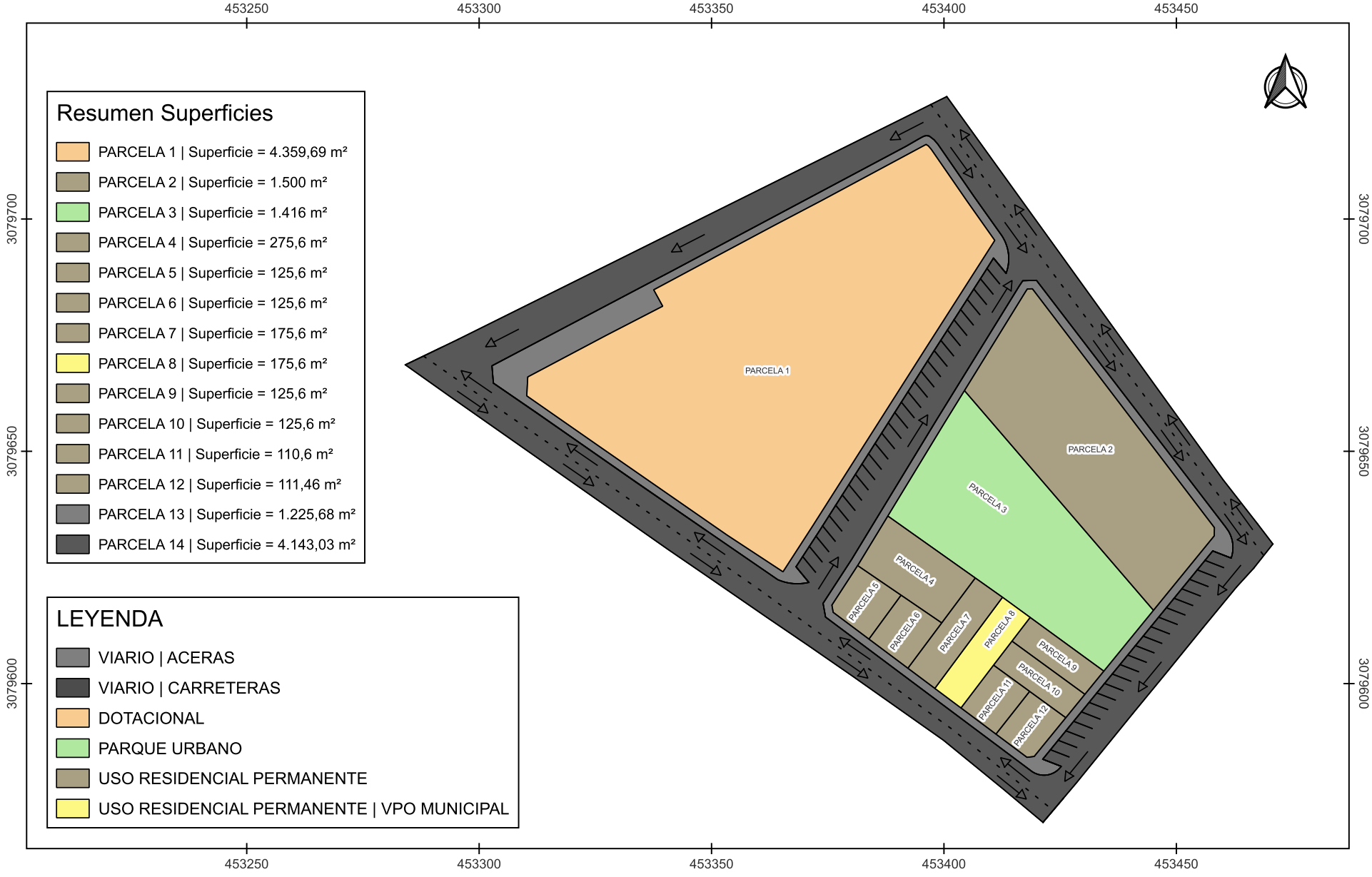
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
11. Parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ANEXO V.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 186/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 187/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

0. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Las actuaciones sobre el medio urbano exigen de la presencia de una Memoria de Viabilidad Económica, tal como dispone el art. 305 LSENPC, que dice:

> *"La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal."*

El art. 22.4 TRLSRU determina el objeto del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, cuyo tenor literal reza así:

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

El art. 121.3.c) RGESPC desarrolla el contenido de la Memoria de Viabilidad Económica, estableciendo que:

> *"Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
>
> *1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 188/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

En resumen, la Memoria de Viabilidad Económica tiene las siguientes características:

1.- Tiene por objeto asegurar la viabilidad económica de la actuación sobre el medio urbano que haya sido delimitada y ordenada.

2.- Debe asegurar la sostenibilidad económica, especialmente, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública afectada por la implantación, la conservación de los servicios urbanísticos necesarios y la suficiencia del suelo para el uso previsto.

3.- Garantizará el equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la actuación propuesta.

4.- Contendrá los siguientes documentos:

- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.

- Análisis de las determinaciones básicas relativas a la estimación del importe de inversión, analizando las ayudas públicas directas e indirectas, las

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 189/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

indemnizaciones y de los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

- Estudio de la inversión que puede atraer la actuación y justificación de la capacidad de generar ingresos suficientes para financiar la transformación física propuesta.

- Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como el impacto en la Hacienda Pública.

1. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La actuación propuesta propone: (1) crear una única parcela dotacional en la zona donde se ubica la piscina municipal; (2) cambiar de ubicación actual de los aparcamientos situados en la Calle Arauz, pasando a ubicarse en las Calles Alcorac y Arnauz; (3) realizar determinados ajustes en la ordenanza RP2, y; (4) establecer nuevas alineaciones de acera para poder solventar las dobles inmatriculaciones existentes.

1.1. ORDENANZA VIGENTE.

Las ordenanzas vigentes son las siguientes:

1. ORDENANZA PZ – Zona verde en plazas y jardines.

ORDENANZA	**PZ**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria.
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PZ**
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PZ**
Construcciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente, se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 190/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

2. ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

3. ORDENANZA S – Social.

ORDENANZA	**S**
Definición	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.
ORDENANZA DE USO	**S**
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**S**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación	En caso de edificación exenta: 60%.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 191/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

máxima de la parcela	En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta: 1 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

4. ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	SAN BARTOLOMÉ, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para las nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30%.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/m^2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m^2/m^2 o de 0,60 m^2/m^2 para nuevas edificaciones.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 15 metros.

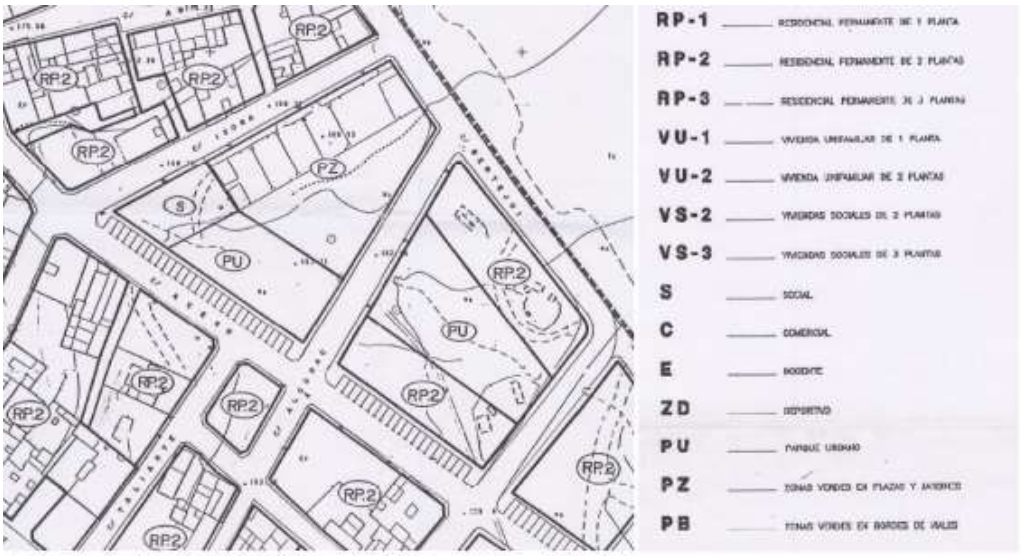
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 192/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

Y la disposición en plano es, tal como se extracta a continuación:



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

1.2. ORDENANZA PROPUESTA.

En la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, se creará una única parcela dotacional, con la siguiente ordenanza:

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 193/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

aplicación	actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

Se mantiene la ordenanza de Parque Urbano inalterada:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 194/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

Y a la ordenanza RP2 se le realizan determinados ajustes

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

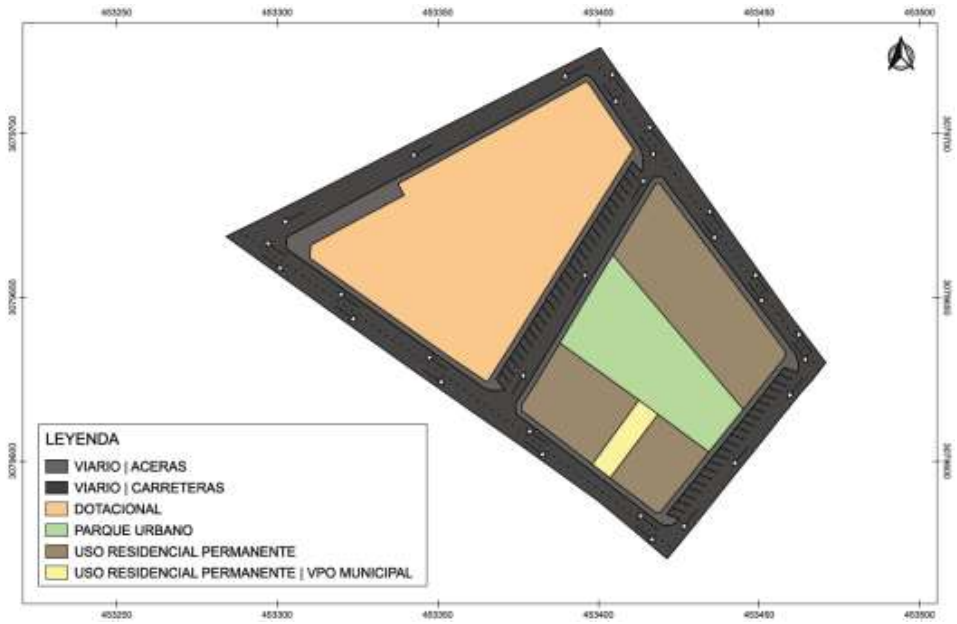
ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 195/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Y la disposición de la planimetría es la siguiente:



Plano nº. 8 del PAMU Aldea Blanca

1.3. CONCLUSIÓN.

Para poder obtener el equilibrio económico y rentabilidad de la operación, se han modificado los siguientes parámetros de la ordenanza vigente:

- Clasificación y Uso: se mantienen inalterados, salvo que se refunde en una parcela todas las ordenanzas denominándose Dotacional.
- Superficie: no se altera.
- Edificabilidad: no se altera.
- Densidad: no se altera.
- Ocupación: sólo se reubican los aparcamientos, pasando de la Calle Arauz a las Calles Alcorac y Arnauz.
- Condiciones de ordenación pormenorizada: se realizan determinados ajustes a la ordenanza RP2 como que la parcela mínima es de 100 m2 y la posibilidad de ejecutar un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 196/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. ESTUDIO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN.

La actuación sobre el medio urbano que se plantea no requiere de un análisis del límite del deber legal de conservación de la urbanización al estar pendiente su ejecución parcial.

3. ESTUDIO DE LAS DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.

En el presente epígrafe se exponen los datos económicos correspondientes a la edificación que podría ser ejecutada en virtud de la ordenación vigente del PGOU de San Bartolomé de Tirajana y se comparará con el establecimiento que se podrá materializar en ejecución de la ordenación propuesta por el PAMU.

Los datos económicos se han expuesto de forma global, teniendo como referencia las inversiones en infraestructura urbana a realizar para culminar la urbanización, teniendo en cuenta que el resto de la ordenación no se altera.

Y lo cierto es que no existe diferencia económica entre la ejecución de la ordenación vigente y la propuesta por el PAMU, con la salvedad de que la actual impide el desarrollo normal de la urbanización y la colmatación del suelo.

El Presupuesto de Ejecución por Contrata es de 556.221,01 €, con arreglo a los siguientes capítulos:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 197/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

RESUMEN DE PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN PAMU ALDEA BLANCA

CAPITULO	RESUMEN		EUROS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES		61.523,82	14,08
2	RED DE SANEAMIENTO		7.308,97	1,67
3	RED DE PLUVIALES		29.159,19	6,68
4	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS		16.946,67	3,88
5	RED DE BAJA TENSIÓN		88.434,29	20,24
6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO		67.653,52	15,49
-06.01	-OBRA CIVIL	30.971,90		
-06.02	-INSTALACIÓN ELÉCTRICA	36.681,62		
7	RED DE TELECOMUNICACIONES		23.773,11	5,44
8	SOLERAS Y PAVIMENTOS		73.475,08	16,82
9	SEÑALIZACIÓN Y MARCAS VIALES		6.675,56	1,53
10	GESTIÓN DE RESIDUOS		54.439,75	12,46
11	SEGURIDAD Y SALUD		7.436,40	1,70
-11.01	-Capitulo I. Protecciones individuales	1.405,00		
-11.02	-Capitulo II. Protecciones colectivas	1.240,06		
-11.03	-Capitulo III. Señalización	1.703,02		
-11.04	-Capitulo IV. Inst. higiene y bienestar	1.913,78		
-11.05	-Capitulo V. Medicina preventiva	159,69		
-11.06	-Capitulo VI. Localización de Servicios	1.014,85		
		TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		436.826,36
	13,00 % Gastos generales	56.787,43		
	6,00 % Beneficio industrial	26.209,58		
		SUMA DE G.G. y B.I.		82.997,01
	7,00 % IGIC			36.387,64
		TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		556.211,01
		TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		556.211,01

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS con UN CÉNTIMOS

Fuente: Proyecto de Urbanización.

Por lo tanto, resulta desde una perspectiva puramente económica más rentable la ejecución de la ordenación propuesta en el PAMU.

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

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

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

- Evaluación del aumento Patrimonial.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 198/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.

- Determinación del incremento, tanto en gastos como en ingresos, del Presupuesto Municipal debido al nuevo desarrollo.

4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

Al establecerse en el PAMU un sistema público de ejecución por cooperación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización que podrá sufragar mediante ayudas públicas.

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

No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a este ámbito de intervención, que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

4.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

No hay incrementos patrimoniales que se producen por la actuación.

Y los suelos objeto de inscripción a favor del Ayuntamiento son los siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 199/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	PROPIETARIOS
1 (Dotacional)	33221	4.359,69	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
3 (Parque Urbano)	20372	1.416,00	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
8 (Patrimonial VPO)	16460	175,60	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
13 (aceras)		1.225,68	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
14 (viario)		4.143,03	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana

4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen dos tipos de habitantes: los habitantes residentes y los habitantes empleados que se crearán con motivo de la implantación de actividades económicas. Cada tipo de habitante tendrá una repercusión distinta sobre el incremento de los gastos e ingresos.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de cuatro parámetros:

1- Únicamente de la población residente.

2- De la población residente y del número de empleados.

3- De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos y los ingresos por tasas e impuestos municipales (Licencias de Obras, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Estos incrementos se calculan más detalladamente en los puntos siguientes de la presente memoria.

4- De otros parámetros. Estos incrementos no se han tenido en cuenta en el presente estudio.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 200/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Al no influir de la misma manera sobre los gastos e ingresos de la Hacienda Pública los habitantes, se determinará la equivalencia entre habitantes equivalentes en función de los gastos o ingresos que dependan de cada tipo de habitante. Para calcular en número de habitantes equivalentes, usaremos la siguiente fórmula:

Para los Gastos:

H. equivalentes = (1 habit/50 m2c uso dot priv) x (Gastos independ/Gastos totales)

Para los Ingresos:

H. equivalentes = (1 habit/50 m2c uso dot priv) x (Ingresos independ/Ingresos totales)

Siendo los Gastos/Ingresos independientes los que no dependen del tipo de población (residentes o empleados) y los Gastos/Ingresos totales la suma de los independientes y de los que dependen únicamente de la población residente.

El número de Habitantes Totales de cálculo será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

a) Determinación de la población total actual:

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística, el número de habitantes censados en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en el año 2022 es 52.105 habitantes residentes.

Por otro lado, desde el año 2022 en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana el número de empleos por cada 1000 habitantes es de 731,08 empleos, lo que supone en todo el municipio un número total de 38.093 habitantes empleados actuales.

b) Determinación de la población total de la nueva ordenación:

Para determinar el número de habitantes de la población, contando con población de empleados de la zona residencial se considera un puesto de trabajo por cada 50 m²c. Esto supone un total de:

Nº. Habitantes residencial: 5.132,27 m2c/50 = 102,65 habitantes.

Como se ha expresado anteriormente, el número de Habitantes equivalentes variará dependiendo de si se aplican a los gastos o a los ingresos. En las tablas que se adjuntan a continuación se ha calculado el número de habitantes equivalentes en cada caso concreto. Éstas se han confeccionado partiendo de los datos obtenidos del análisis de los Presupuestos Generales del Ayuntamiento para el año 2021.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 201/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En los cuadros siguientes se refleja:

- Estudio de los gastos del Presupuesto Municipal.

ESTUDIO DE LOS GASTOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Presupuesto Municipal Consolidado Propuesta Ejercicio 2021		CAPÍTULOS								
		1.- Gastos de personal	2.- Gastos corrientes en bienes y servicios	3.- Gastos financieros	4.- Transferencias corrientes	6.- Inversiones reales	8.- Activos financieros	9.- Pasivos financieros	Total programas	Total área de gasto
PROGRAMAS	01.- Deuda pública	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	13.- Seguridad y movilidad ciudadana	6.676.625,44 €	1.351.398,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.028.023,59 €	
	15.- Vivienda y urbanismo	2.230.647,35 €	543.164,34 €	0,00 €	0,00 €	2.882.898,46 €	0,00 €	0,00 €	5.656.710,15 €	
	16.- Bienestar comunitario	76.610,29 €	15.982.282,10 €	0,00 €	436.958,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.495.851,02 €	
	17.- Medio ambiente	743.850,12 €	9.530.093,82 €	0,00 €	601,01 €				10.274.544,95 €	40.455.129,71 €
	21.- Pensiones	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	22.- Otras prestaciones económicas a favor de empleados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	23.- Servicios sociales y promoción social	2.503.419,56 €	1.443.801,13 €	0,00 €	1.094.485,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.041.706,08 €	
	24.- Fomento del empleo	2.945.316,91 €	106.728,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.052.045,25 €	8.093.751,33 €
	31.- Sanidad	172.115,89 €	59.926,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	232.042,19 €	
	32.- Educación	1.574.488,01 €	219.426,76 €	0,00 €	0,00 €	11.008,51 €	0,00 €	0,00 €	1.804.923,28 €	
	33.- Cultura	1.537.912,69 €	2.041.335,91 €	0,00 €	29.401,36 €	60.468,74 €	0,00 €	0,00 €	3.669.118,70 €	
	34.- Deporte	1.760.506,03 €	325.027,44 €	0,00 €	268.370,56 €	672.224,10 €	0,00 €	0,00 €	3.026.128,13 €	8.732.212,30 €
	41.- Agricultura, ganadería y pesca	62.557,14 €	4.809,90 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	67.367,04 €	
	43.- Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	565.338,48 €	501.608,67 €	0,00 €	1.064.515,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.131.462,31 €	
	44.- Transporte	120.877,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	120.877,86 €	
	45.- Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	49.- Protección consumidores y usuarios	77.467,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	77.467,51 €	2.397.174,72 €
	91.- Órganos de gobierno	3.955.056,41 €	150.022,83 €	0,00 €	677.051,89 €	333.793,17 €	0,00 €	0,00 €	5.115.924,30 €	
	92.- Servicios de carácter general	4.216.352,87 €	6.568.831,58 €	0,00 €	2.104,43 €	65.505,70 €	48.000,00 €	0,00 €	10.900.794,58 €	
	93.- Administración financiera y tributaria	1.584.907,27 €	400.000,00 €	1.408.559,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.393.466,69 €	
	94.- Transferencia a otras entidades locales	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.410.185,57 €
	Total capítulos	30.804.049,83 €	39.228.457,27 €	1.408.559,42 €	3.573.488,43 €	4.025.898,68 €	48.000,00 €	0,00 €	79.088.453,63 €	79.088.453,63 €

			Hab. Equiv.				
	Población total del censo (2021)	52.105	52.105				
	Empleo (sector servicios) por cada 1.000 hab. (2021)	731,08					
	Coef. Cálculo hab. equiv. por puesto de trab. gen (A/B)	0,47					
	Total empleos de población residente (aprox.)	38.093	24.273				
	Total hab. equiv.		**76.378**				
	Importes dependientes del territorio						
	Importes dependientes de otros conceptos*						
	* No considerados en el cálculo del incremento de gastos por nueva urb.						
		Gastos dependientes de pob. residente:			14.690.004,97 €		
		Gastos pob. residente y puestos de trabajo:			12.811.790,91 €	(A)	
				Total gastos dependientes población:	27.501.795,88 €	(B)	
	Total nuevos m2 residenciales	5.132					
	Total nuevos hab. Equiv.	220					

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 202/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Repercusión por habitantes e incremento de los gastos por incremento de población.

REPERCUSIÓN POR HABITANTE DE LOS GASTOS MUNICIPALES

Presupuesto Municipal Consolidado Propuesta Ejercicio 2019		CAPÍTULOS								
		1.- Gastos de personal	2.- Gastos corrientes en bienes y servicios	3.- Gastos financieros	4.- Transferencias corrientes	6.- Inversiones reales	8.- Activos financieros	9.- Pasivos financieros	Total programas	Total área de gasto
PROGRAMAS	01.- Deuda pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.- Seguridad y movilidad ciudadana	87,42	17,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105,11	
	15.- Vivienda y urbanismo	29,21	7,11	0,00	0,00	37,75	0,00	0,00	74,06	
	16.- Bienestar comunitario	1,00	209,25	0,00	5,72	0,00	0,00	0,00	215,98	
	17.- Medio ambiente	9,74	124,78	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	134,52	529,67
	21.- Pensiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	22.- Otras prestaciones económicas a favor de empleados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	22.- Servicios sociales y promoción social	32,78	18,90	0,00	14,33	0,00	0,00	0,00	66,01	
	24.- Fomento del empleo	38,56	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39,96	105,97
	31.- Sanidad	2,25	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,04	
	32.- Educación	20,61	2,87	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	23,63	
	33.- Cultura	20,14	26,73	0,00	0,38	0,79	0,00	0,00	48,04	
	34.- Deporte	23,05	4,26	0,00	3,51	8,80	0,00	0,00	39,62	114,33
	41.- Agricultura, ganadería y pesca	0,82	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	
	43.- Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	7,40	6,57	0,00	13,94	0,00	0,00	0,00	27,91	
	44.- Transporte	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,58	
	45.- Infraestructuras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,37
	49.- Protección consumidores y usuarios	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,01	
	91.- Órganos de gobierno	51,78	1,96	0,00	8,86	4,37	0,00	0,00	66,98	
	92.- Servicios de carácter general	55,20	86,00	0,00	0,03	0,86	0,63	0,00	142,72	
	93.- Administración financiera y tributaria	20,75	5,24	18,44	0,00	0,00	0,00	0,00	44,43	
	94.- Transferencia a otras entidades locales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254,13
	Total capítulos	403,31	513,61	18,44	46,79	52,71	0,63	0,00	1035,49	1034,47

INCREMENTO DE LOS GASTOS POR INCREMENTO DE POBLACIÓN

Presupuesto Municipal Consolidado Propuesta Ejercicio 2019		CAPÍTULOS								
		1.- Gastos de personal	2.- Gastos corrientes en bienes y servicios	3.- Gastos financieros	4.- Transferencias corrientes	6.- Inversiones reales	8.- Activos financieros	9.- Pasivos financieros	Total programas	Total área de gasto
PROGRAMAS	01.- Deuda pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.- Seguridad y movilidad ciudadana	19231,42	3892,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23124,00	
	15.- Vivienda y urbanismo	6425,18	1564,54	0,00	0,00	8303,93	0,00	0,00	16293,65	
	16.- Bienestar comunitario	220,67	46035,53	0,00	1258,62	0,00	0,00	0,00	47514,82	
	17.- Medio ambiente	2142,59	27450,58	0,00	1,73	0,00	0,00	0,00	29594,91	116527,38
	21.- Pensiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	22.- Otras prestaciones económicas a favor de empleados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	22.- Servicios sociales y promoción social	7210,88	4158,74	0,00	3152,57	0,00	0,00	0,00	14522,18	
	24.- Fomento del empleo	8483,72	307,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8791,14	23313,33
	31.- Sanidad	495,76	172,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	668,38	
	32.- Educación	4535,17	632,04	0,00	0,00	31,71	0,00	0,00	5198,92	
	33.- Cultura	4429,82	5879,89	0,00	84,69	174,17	0,00	0,00	10568,57	
	34.- Deporte	5070,98	936,21	0,00	773,02	1936,28	0,00	0,00	8716,49	25152,36
	41.- Agricultura, ganadería y pesca	180,19	13,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194,04	
	43.- Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	1628,41	1444,84	0,00	3066,24	0,00	0,00	0,00	6139,49	
	44.- Transporte	348,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348,18	
	45.- Infraestructuras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6681,71
	49.- Protección consumidores y usuarios	223,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223,14	
	91.- Órganos de gobierno	11392,19	432,13	0,00	1950,19	961,46	0,00	0,00	14735,96	
	92.- Servicios de carácter general	12144,83	18920,93	0,00	6,06	188,68	138,26	0,00	31398,76	
	93.- Administración financiera y tributaria	4565,18	1152,16	4057,23	0,00	0,00	0,00	0,00	9774,58	
	94.- Transferencia a otras entidades locales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55909,30
	Total capítulos	88.728,31 €	112.994,06 €	4.057,23 €	10.293,11 €	11.596,24 €	138,26 €	0,00 €	227.807,22 €	227.584,08 €

Por lo tanto, el incremento de la población comportará el incremento del ingreso en 227.584,08 €.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 203/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Estudio de los ingresos del Presupuesto Municipal.

ESTUDIO DE LOS INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL		
Presupuesto Municipal Propuesta Ejercicio 2021		Total capítulos
PROGRAMAS	1.- Impuestos directos	32.380.000,00 €
	2.- Impuestos indirectos	500.000,00 €
	3.- Tasas y otros ingresos	11.277.584,11 €
	4.- Transferencias corrientes	24.959.332,49 €
	5.- Ingresos patrimoniales	856.200,00 €
	6.- Enajenación de inversiones reales	0,00 €
	7.- Transferencias de capital	3.057.472,30 €
	8.- Activos financieros	150.000,00 €
	9.- Pasivos financieros	0,00 €
	Total ingresos	73.180.588,90 €

- Repercusión por habitantes e incremento de los ingresos por incremento de población.

REPERCUSIÓN POR HABITANTES DE LOS INGRESOS MUNICIPALES		
Presupuesto Municipal		Total capítulos
PROGRAMAS	1.- Impuestos directos	423,94 €
	2.- Impuestos indirectos	6,55 €
	3.- Tasas y otros ingresos	147,65 €
	4.- Transferencias corrientes	326,83 €
	5.- Ingresos patrimoniales	11,21 €
	6.- Enajenación de inversiones reales	0,00 €
	7.- Transferencias de capital	40,04 €
	8.- Activos financieros	407,61 €
	9.- Pasivos financieros	0,00 €
	Total ingresos	1.363,83 €

REPERCUSIÓN POR HABITANTES DE LOS INGRESOS MUNICIPALES		
Presupuesto Municipal		Total capítulos
PROGRAMAS	1.- Impuestos directos	93.267,69 €
	2.- Impuestos indirectos	1.440,21 €
	3.- Tasas y otros ingresos	32.484,07 €
	4.- Transferencias corrientes	71.902,54 €
	5.- Ingresos patrimoniales	2.466,53 €
	6.- Enajenación de inversiones reales	0,00 €
	7.- Transferencias de capital	8.807,93 €
	8.- Activos financieros	89.673,91 €
	9.- Pasivos financieros	0,00 €
	Total ingresos	300.042,88 €

El ingreso por el incremento poblacional será de 300.042,88 €.

Esto significa que del estudio del presupuesto municipal, la implantación del desarrollo urbanístico supondrá un ingreso de 300.042,88 € y unos gastos de 227.584,08 €, obteniéndose un saldo positivo anual para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de 72.458,88 €.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 204/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

5. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento dentro del ámbito de intervención son las siguientes:

5.1. RED VIARIA.

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de la red viaria, según los criterios descritos en la memoria, considerando el precio unitario de la red viaria (m2), incluyendo todos los gastos de mantenimiento.

Red viaria	Medición (m2)	P. Unitario (€/m2)	Total (€)
Coste mantenimiento anual	5.368,71	0,60	3.321,23

5.2. ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de las zonas verdes, considerando el precio unitario de las zonas verdes (m2), incluyendo todos los gastos de mantenimiento.

Zonas verdes públicas	Medición (m2)	P. Unitario (€/m2)	Total (€)
Coste mantenimiento anual	5.775,69	3,13	18.077,91

5.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se ha procedido a calcular el coste de mantenimiento anual de la red de alumbrado público, considerando el precio unitario de las redes de alumbrado público (ud), incluyendo todos los gastos de mantenimiento.

Red alumbrado público	Medición (ud)	P. Unitario (€/ud)	Total (€)
Coste mantenimiento anual	28	24,88	696,64

5.4. TOTAL.

El PRESUPUESTO para los costes de mantenimiento, asciende a la cantidad de 22.095,78 €.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 205/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

6. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los Puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.).

Se estudian a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación:

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), así como la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa municipal por tramitación de licencias urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en dichas Ordenanzas, el tipo de gravamen sobre la base imponible es un (I.C.I.O.) + (Tasa) = 3,2%

La base imponible se define como el coste real y efectivo de las obras (ejecución material).

A falta de datos reales para la determinación del presupuesto de ejecución material, empleamos los Costes de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Canarias, elaborados por la Dirección General de Arquitectura y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda (en todo caso, al ser claramente inferiores al coste real de ejecución, el importe obtenido estará por debajo del ingreso que finalmente percibirá el ayuntamiento por este concepto).

De acuerdo con estos costes de referencia, y considerando en todos los casos unas calidades de tipo medio, los costes para cada uso contemplado en la ordenación son los siguientes:

- Residencial permanente: 1.553 €/m2.
-

En nuestro caso la edificabilidad aún pendiente de consumir, es de 5.132 m2c.

Esto significa que la actuación comportará los siguientes ingresos y gastos:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 206/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Ingresos tasas e ICIO= [1.553 €/m2c x 5.132 m2c] x 0,07 = 255.039,87 €.

- Ingresos anuales por repercusión de la población asociada al PAMU = 72.458,88 €.

- Gastos ejecución obra = 556.211,01 €.

- Gastos anuales mantenimiento = 22.095,78 €/año.

Por lo tanto, habrá un déficit inmediato en ingresos de -301.171,138 € que se compensará con los ingresos anuales asociados a la población del PAMU de 50.363,10 € año, amortizándose la inversión en menos de 6 años, sin tener en cuenta las ayudas públicas.

6. CONCLUSIÓN.

A pesar de que la actuación sobre el medio urbano tiene incidencia en el espacio que la ordenación urbanística ha previsto como pública, no tiene, sin embargo, trascendencia o impacto económico negativa sobre las Haciendas Públicas por las siguientes razones:

1.- La Administración Pública no tendrá que financiar la operación puesto que, principalmente, se utilizan ayudas públicas y el incremento de población en el presupuesto permitiría la financiación.

2.- Las redes públicas están ejecutadas siendo necesario, únicamente, proceder a la conexión de los servicios urbanísticos con parcela del ámbito de intervención cuyo coste se asumirá mediante ayudas públicas.

3.- Los servicios urbanísticos y redes públicas actuales tienen capacidad suficiente para atender las necesidades futuras del hotel que se prevé ejecutar y, en función del cuál se ha llevado a cabo la actuación sobre el medio urbano. Por lo tanto, la ejecución de este edificio se traducirá en un notable incremento de la recaudación tributaria local sin que los costes derivados de la conservación de las redes aumente, teniendo un impacto positivo a favor de la Hacienda Pública Local.

4.- En cuanto al impacto de la actuación propuesta, cabe afirmar que es positiva y sostenible para la Hacienda Pública Municipal.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 207/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ANEXO VI.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 208/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 209/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ÍNDICE ANEXO VIII.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

0. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. 6

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN EL PAMU. 7

2. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. 8

2.1. MARCO NORMATIVO. 8
2.2. NORMATIVA SUSTANTIVA. 8

2.2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS. 8

2.3. NORMATIVA SECTORIAL. 10

2.3.1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DEHOMBRES Y MUJERES. 10
2.3.2. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO. 11
2.3.3. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. 12

3. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA. 15

3.1. INDICADORES. 16

3.1.1. POBLACIÓN. 17

4. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO. 20

5. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO. 20

6. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO. 21

6.1. ADAPTACIÓN DEL PAMU A LA NORMATIVA VIGENTE. 21
6.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS. 21
6.3. INFORMACIÓN PÚBLICA. 21
6.4. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS. 22

7. MEDIDAS DE ORDENACIÓN. 22

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 210/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

8. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO. 23

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 211/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 212/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

0. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU en adelante) en el ámbito de Aldea Blanca. Los hitos administrativos y urbanísticos que se han sucedido hasta la fase actual del instrumento vienen desarrollados en la Memoria Informativa. Asimismo, consta en dicha Memoria el objeto y ámbito territorial de dicha MM, contenido que damos por reproducido en aras de la brevedad.

En cuanto al contenido y la estructura que se ha utilizado para su elaboración, se han seguido las determinaciones recogidas en la Directriz Quinta del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias, publicado el 5 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias. Se hace necesario destacar que, dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Directriz conlleva a la duplicidad de contenidos que ya existen en otros documentos de esta MM, pero que deben traerse a este Anexo, con la finalidad añadida de entender mejor su contenido. Por ello, para cumplir con lo establecido en dicha norma, se incorpora el presente documento como ANEXO a la Memoria Justificativa del PAMU.

La presente MM viene promovida por la Entidad Mercantil CASA LEÓN S.L.; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (adelante Ley 4/2017).

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, como órgano proponente, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias -o al órgano designado al efecto- del informe en redacción, para que este pueda formular recomendaciones o propuestas de modificación del PGOU, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes.

Asimismo, se pone de manifiesto que el contenido del informe irá madurando en función de la fase de tramitación en la que el instrumento al que acompaña se encuentre. Por ello, las observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o el órgano designado para informar serán tenidas en cuenta para las fases posteriores del documento.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 213/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN EL PAMU.

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir en la posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 214/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

2.1. MARCO NORMATIVO.

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento y planificación, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

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

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

2.2. NORMATIVA SUSTANTIVA.

2.2.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relación con lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, *de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.*

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a que *la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 215/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

> *a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.*

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

> *Artículo 81. Principios de la ordenación*
>
> *1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de …. igualdad entre hombres y mujeres…*
>
> *Artículo 82. Criterios de ordenación*
>
> *La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:*
>
> *a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad,* ***así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.***
>
> *(..)*
>
> *e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 216/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

(…)

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, ***de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres****, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

2.3. NORMATIVA SECTORIAL.

2.3.1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES.

La *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres*, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Dicha Ley establece las *pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.*

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones del PAMU del PGO de San Bartolomé de Tirajana, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 217/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

"3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

Como se ha expuesto anteriormente, el PAMU en redacción dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda:

"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas."

2.3.2. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres,* en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

"El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género."

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 218/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

> *"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter **preceptivo,** que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."*

El PAMU, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobierno de Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

2.3.3. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con *un III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana*. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2015 y 2018 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que nos ocupa, cabe destacar el EJE 7: Territorio, Urbanismo y Sector turístico. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 219/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.

En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- *Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.*
- *Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.*
- *Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).*

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- *Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.*
- *Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 220/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

• Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.

• Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.
• Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.
• Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.
• Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.
• Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.

Por otro lado, se presentan las acciones:

• Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.
• Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.
• Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.
• Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.
• Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.
• Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.
• Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.
• Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 221/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

• Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.

• Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.
• Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.
• Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.
• Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.
• Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.
• Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuanto a la igualdad de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en el PAMU.

3. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA.

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito de aplicación del PAMU.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por sexos, a los efectos de un

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 222/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, en las distintas partes que conforman el PAMU en tramitación y, en mayor medida, en la Memoria de Información y Diagnóstico se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del Sector.

3.1. INDICADORES.

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que nos permiten distinguir determinados hechos sociales.

> *"Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad."*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 223/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

3.1.1. POBLACIÓN.

La estructura de la población es uno de los indicadores sociodemográficos básicos para definir el ámbito de estudio, ya que, permite diferenciar los colectivos a los que dirigir las medidas y determinarlos en función de sus características específicas. La población en el municipio se puede analizar a partir de los datos de población del Instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC):

• POBLACIÓN SEGREGADA POR EDADES.

	Total	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
TOTAL MUNICIPIO	52.105	3.317	4.707	5.420	7.286	9.130	9.101	7.092	4.392
ALDEA BLANCA	1.104	89	106	117	156	201	200	143	66

• POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS.

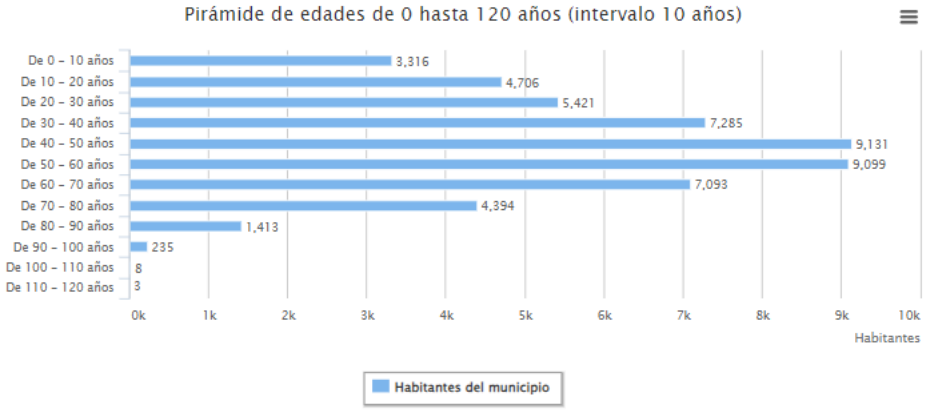
Distrito	TOTAL	HOMBRES
TOTAL MUNICIPIO	52.105	27.287
ALDEA BLANCA	1.104	564

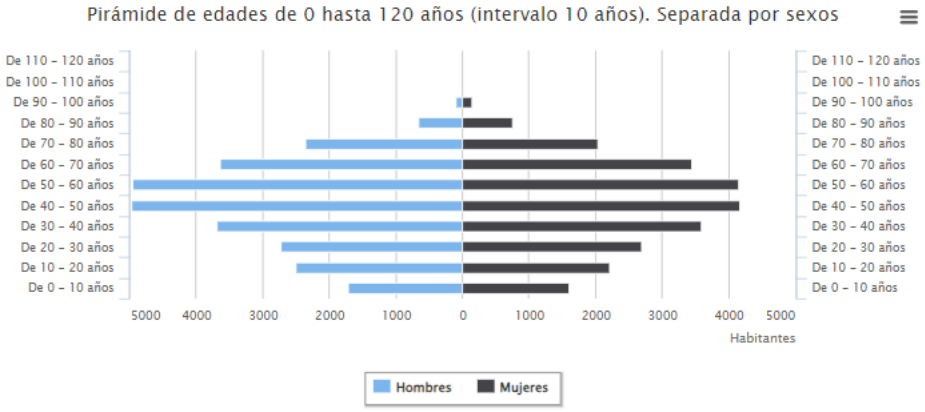
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 224/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

• PIRÁMIDE DE EDADES.





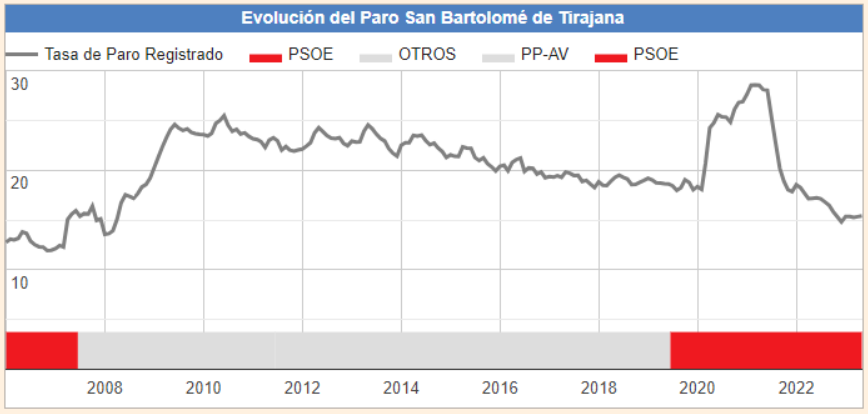
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 225/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

• TASA DE PARO.

Evolución del Paro San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Mayo 2023	15,40%	3.909	52.936
2022	14,80%	3.779	52.936
2021	17,84%	4.460	53.066
2020	26,87%	6.955	53.397
2019	18,03%	4.693	53.443
2018	18,96%	4.973	53.588
2017	18,25%	4.775	53.542
2016	19,24%	5.040	53.829
2015	19,93%	5.237	54.932
2014	21,27%	5.525	54.377
2013	21,41%	5.724	56.698
2012	22,46%	5.983	55.954
2011	22,03%	5.794	54.613
2010	23,39%	6.082	53.288
2009	23,59%	6.071	52.161
2008	19,20%	4.908	51.260
2007	15,10%	3.213	49.601
2006	11,96%	2.885	47.922



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 226/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

4. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO

El PAMU, como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, va a tener un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de que el instrumento, pese a su naturaleza, tenga un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Asimismo, se pone de manifiesto que, a medida que la fase de tramitación del instrumento avance, se procederá a añadir un mayor número de medidas orientadas a cumplir con los preceptos normativos en materia de igualdad, ya que, se trata de un documento sujeto a modificaciones y mejoras.

Por ello, el equipo redactor del instrumento, de forma coordinada con el Promotor de la iniciativa, ha marcado una serie de objetivos destinados conseguir un documento final que ocasione un impacto de género positivo. Los referidos objetivos se irán materializando mediante la toma de decisiones que partan del análisis expuesto en este informe y neutralizando, a medida que vayan surgiendo, los posibles impactos negativos por razón de género.

5. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO.

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos no puede hablarse de una masculinización de la población, ya que, actualmente la población masculina y femenina es similar. Del mismo modo, en cuanto a la inserción en el mundo laboral y, teniendo en cuenta las tasas de población desempleada en el sector servicios segregadas por sexos, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas en este sector es mayor. No obstante, se considera que, debido a la situación expuesta anteriormente (crisis sanitaria), no se debe considerar como representativos los datos de estos últimos meses debido a las consecuencias ocasionadas por el COVID-19.

Conforme a los indicadores expuestos se concluye que el municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma más sencilla y efectiva.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 227/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

De este modo, se ha tratado de determinar objetivos siguiendo las pautas expuestas en el Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias en cuanto a las características que estos deben tener para ocasionar un impacto de género positivo.

6. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO

6.1. ADAPTACIÓN DEL PAMU A LA NORMATIVA VIGENTE.

Tal y como se ha detallado en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, el régimen jurídico de aplicación del Plan General de Ordenación que con este instrumento se pretende modificar ha variado considerablemente desde la fecha de su aprobación definitiva hasta la actualidad.

A medida que la normativa se actualiza, se observa a como el poder legislativo y los órganos de gobierno tratan de introducir la perspectiva de género en la legislación y de legislar en aras a la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres. Ya en el marco normativo expuesto en el Capítulo III de este informe, han sido recogidos varios textos legales- tanto normativa sustantiva como sectorial- en los que se observa la intencionalidad del legislador en este aspecto.

Prueba de ello es el carácter obligatorio de que los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, por tratarse de disposiciones reglamentarias, deban realizar un Informe de Impacto de Género como el que en este documento se redacta.

De este modo, y dado que el PAMU se adaptará a la normativa vigente en todas las determinaciones que le afecten, puede concluirse que el hecho de incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.

6.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS.

Se ha comenzado realizando un análisis de los datos y estadísticas que afectan al municipio en su conjunto, a fin de contextualizar el marco en el que se trabajará.

6.3. INFORMACIÓN PÚBLICA.

El documento en sus diferentes fases es sometido a información pública, vía por la que cualquier persona que se encuentre interesada en participar puede hacerlo.

Tal y como se observa en la siguiente ilustración la información pública es la base del proceso de la participación ciudadana, ya que, supone el primer paso para, posteriormente, involucrar al ciudadano en la toma de decisiones que le afectan,

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 228/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

colaborar con el desarrollo de políticas en las que el ciudadano y ciudadana sean escuchados en cuanto a sus necesidades y preferencias y, al empoderamiento de todos los colectivos del municipio.

6.4. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

Se ha integrado la planificación con el resto de las políticas públicas promovidas por otras Administraciones en materias sociales, económicas, de medio ambiente etc. Esta coordinación interadministrativa se ha realizado mediante el trámite de Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y teniendo en cuenta las consideraciones que han aportado en sus informes. En este sentido, como ya se ha indicado anteriormente, el informe que se redacta será remitido al Instituto Canario de Igualdad junto con el documento del PAMU, con el objetivo de que pueda aportar su punto de vista al respecto y de tener en cuenta para la próxima fase las consideraciones que en su informe se estimen.

7. MEDIDAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales del PAMU son los siguientes:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

A pesar de que el objeto del PAMU es limitado y no tiene una trascendencia relevante en la consecución de la igualdad de género en el municipio, los principales objetivos del instrumento resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.

Como quiera que el sector turístico se corresponde con la principal actividad económica de Canarias, ofrece empleo a una gran cantidad de personas en las islas; tanto personas que cuentan con cualificación profesional como personas que no cuentan con esta. Potenciar la actividad económica es uno de los objetivos de este instrumento, puesto que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

En esta línea, se promoverá un turismo responsable y sostenible con un enfoque donde sea imprescindible la perspectiva de género, que clarifique el rol que la mujer tiene en la industria turística, la capacidad del turismo para contribuir a su

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 229/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

empoderamiento, y, por otro lado, que tenga en cuenta los efectos nocivos que el turismo representa en ocasiones hacia las mujeres.

8. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO.

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivo y no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista del mismo, dicho de otra forma, el sexismo no está en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda ser entendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo:

- **Uso de sustantivos genéricos y colectivos**. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.

- **Uso de perífrasis**. La Real Academia Española define la perífrasis como la *expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola.* Por ejemplo, “El ser humano” en sustitución de “los hombres”.

- **Uso de la forma pasiva.** Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.

- **Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos.**

  Por ejemplo, estructuras con “se” como “se deberá”.

- **Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos** como “quien” o “quienes”.

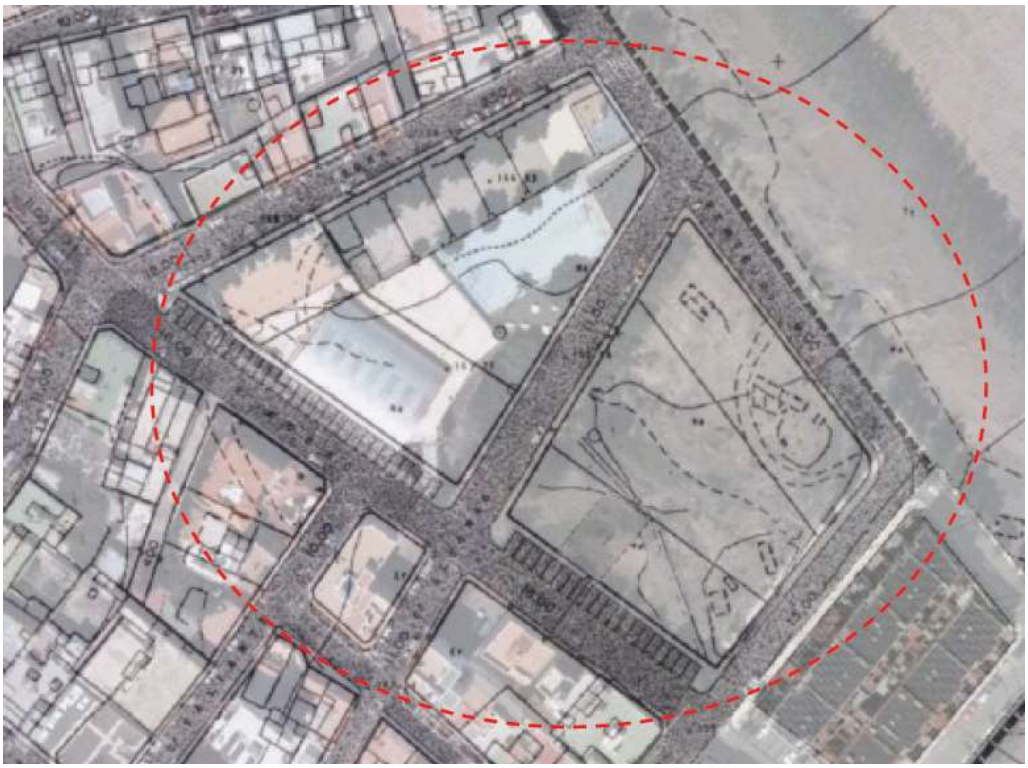
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 230/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

DOCUMENTO BORRADOR – EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA



Situación: Aldea Blanca – Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

DICIEMBRE 2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 231/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 232/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ÍNDICE TOMO III.- DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

0. DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 9

1. DATOS PREVIOS. 10

1.1. PROMOTOR DEL PAMU. 10
1.2. REDACTOR DEL PAMU. 10

2. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PAMU ALDEA BLANCA. 11

3. OBJETIVOS DEL PAMU. 13

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. 13
3.2. OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL. 14
3.3. CONTENIDO DEL PAMU. 15
3.4. ALTERNATIVAS DEL PAMU. 18
3.4.1. Alternativa 0. 18
3.4.2. Alternativa 1. 25
3.4.3. Alternativa 2. 27
3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2). 30

4. COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA. 32

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAMU ALDEA BLANCA. 32

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PAMU DE ALDEA BLANCA. 33

6.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO. 33
6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. 34
6.2.1. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU). 34
6.2.2. Plan Insular de Ordenación De Gran Canaria (PIO-GC). 39

6.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. 40

6.3.1. El modelo territorial del PGOU. 40

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 45
6.4.1. Características Geomorfológicas. 45

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 233/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

6.4.2. Características Geológicas y Geotécnicas. 49
6.4.3. Características climáticas. 55
6.4.4. Ciclo hidrológico. 57
6.4.5. Características edáficas y usos del suelo. 59
6.4.6. Características de la vegetación y la fauna. 63
6.4.7. Riesgo volcánico. 72
6.4.8. Riesgo sísmico. 73
6.4.9. Riesgo de desprendimientos. 74
6.4.10. Riesgo de avenidas e inundaciones. 74
6.4.11. Riesgos antrópicos. 74
6.4.12. Impactos ambientales existentes. 75

7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 76

7.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. 76
7.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS. 76
7.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN. 76

8. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE. 76

9. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. 77

10. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 77

11. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES. 77

12. PAISAJE. 77

13. CAMBIO CLIMÁTICO – EVOLUCIÓN DEL CLIMA. 78

14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 86

15. RIESGOS NATURALES. 89

16. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. 91

17. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 92

17.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 92

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 234/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

17.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS. 100
17.3. ASPECTOS AMBIENTALES. 102
17.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 109

18. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 109

18.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PAMU ALDEA BLANCA. 109
18.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN. 111
18.3. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS DE LAS NUEVAS ORDENANZAS Y CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE. 111
18.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 115
18.5. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 124

19. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 125

19.1. NORMATIVA SECTORIAL. 125
19.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL. 125
19.3. OTRAS NORMATIVAS CON INCIDENCIA. 125

20. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 126

21. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 128

22. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 129

23. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. 132

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 235/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

TOMO III.- DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 236/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 237/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 238/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

0. DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El art. 6 LEA, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:

> *"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c)* ***Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico*** *de acuerdo con los criterios del anexo V.*
>
> *d) Los* ***planes y programas incluidos en el apartado 2****, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
>
> *2. Serán objeto de una* ***evaluación ambiental estratégica simplificada****:*
>
> *a) Las* ***modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior****.*
>
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
>
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el* apartado anterior."

Asimismo, el art. 86.2 LSENPC, literalmente reza del siguiente tenor:

> *"En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 239/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

*b) Las **modificaciones menores de los instrumentos de ordenación**.*

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

Por lo tanto, el PAMU de Aldea Blanca debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1. DATOS PREVIOS.

1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

El PAMU de Aldea Blanca, ha sido redactado a petición del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, mediante la adjudicación del contrato menor para la "Asistencia Técnica para la redacción del Instrumento Urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca".

La adjudicación se realizó mediante Decreto 2023002044 de 28 de marzo de 2023 del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

1.2. REDACTOR DEL PAMU.

El documento del PAMU ha sido redactado por:

- INGENIERÍA TÉCNICA CANARIAS, S.A. cuyos datos son:

  - Calle Profesor Agustín Millares Carlo, 9, C.P. 35003 Las Palmas de Gran Canaria - Las Palmas.
  - C.I.F. A-35112184.
  - Teléfono: 928 38 35 55 / 25 - 38 36 94
  - Correo electrónico: itc@ingenieriatecnicacanaria.com
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Francisco J. González González-Jaraba – Colegiado nº. 6.488 ICCP.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 240/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PAMU ALDEA BLANCA.

El Documento EAES del PAMU Aldea Blanca que se presenta, se ajusta a los términos exigidos por el art. 29.1 LEA, que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

> *"1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*
>
> *a) Los objetivos de la planificación.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
>
> *f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
>
> *g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
>
> *i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
>
> *j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 241/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

El Documento de EAES ha escogido estos apartados como estructura básica de contenido por razones de sistemática, en aras de facilitar una adecuada comprensión de la modificación propuesta y las posibles implicaciones ambientales. Asimismo, se ha ido complementando con los requisitos contenidos en la Sección Única del Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias –en adelante, RPC–, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que establece que el contenido del Documento Ambiental Estratégico de tramitación simplificado, que viene regulado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, debe contemplar la siguiente información:

> *"a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 242/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado "objetivos del plan".

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.

j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo."

En lógica consecuencia, el propósito que se persigue a través del documento es trasladar al órgano ambiental el objetivo del PAMU, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales derivadas, acreditando de modo justificado que las actuaciones formuladas no reúnen significación suficiente, en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico vigente, para establecer una tramitación diferente a la simplificada.

3. OBJETIVOS DEL PAMU.

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 243/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

3.2. OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL.

En cuanto a los **objetivos de índole ambiental** resulta necesario analizar las causas ambientales que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación o qué problemas es necesario resolver.

La principal causa ambiental que motiva la redacción del instrumento de ordenación, es que la ordenación actual resulta obsoleta y no tiene en consideración aspectos ambientales para revertir una situación de falta de integración en el medio de las edificaciones.

Los aspectos ambientales a mejorar en el ámbito de actuación son:

1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.

2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.

3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 244/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

3.3. CONTENIDO DEL PAMU.

El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU de Aldea Blanca, se encuentra en el sureste del casco urbano de Aldea Blanca, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, circundado por las calles Isora, Arauz, Bentjuí y Arnáuz. Tiene una superficie total de 13.995 m2.



Callejero turístico – Fuente: VISOR GRAFCAN



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 245/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN



Delimitación del PAMU – Fuente: Plano nº. 2 PAMU Aldea Blanca

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 246/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

El ámbito de actuación, perteneciente al ámbito del casco urbano de Aldea Blanca, se caracteriza por ser una zona donde se concentran buena parte de los suelos dotacionales de dicho núcleo poblacional, tal como se indicó en el apartado 2.5 de esta Memoria. En él se concentran dos parques urbanos, una zona verde de plaza pública y jardines y un suelo destinado a edificios sociales y asistenciales de iniciativa pública. E, igualmente, en las parcelas de uso patrimonial y privado se ha cedido parte del 10% de las plusvalías de la Unidad de Ejecución nº. 50 del PGOU96.

En cambio, a pesar de este marcado carácter público, el suelo cuenta con una serie de déficits que han provocado la promoción de una actuación de renovación o reforma urbana, por lo siguiente:

1. Se ha ejecutado en las parcelas destinadas a Parque Urbano y Social una piscina municipal, ocupando incluso el espacio destinado a aparcamientos y aceras.

2. El Ayuntamiento ha expropiado la casi totalidad del suelo destinado a la parcela de Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Sin embargo, le faltan 124 m2 de suelo de la referida parcela que se encuentran incorporados en la cabida de las parcelas residenciales.

3. La manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, está sin ejecutar.

4. Registralmente existen dobles inmatriculaciones que impiden el correcto desarrollo del ámbito de actuación.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios. Sin ánimo de

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 247/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

reiterar los déficits de la ordenación, el vigente PGOU96 carece, en el ámbito del PAMU, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

A través del presente documento se propone actuar sobre el medio urbano de Los Aldea Blanca mediante las siguientes actuaciones:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin. Concretamente, se ajustara la alineación de las parcelas dotacionales.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Consiguientemente, se formularán las alternativas estableciendo los motivos por los que se ha elegido la propuesta de ordenación definitiva.

Por lo tanto, el objetivo es establecer una ordenación urbanística que permita dotar al ámbito de Aldea Blanca que permita solventar todos los déficits anteriormente expuestos.

3.4. ALTERNATIVAS DEL PAMU.

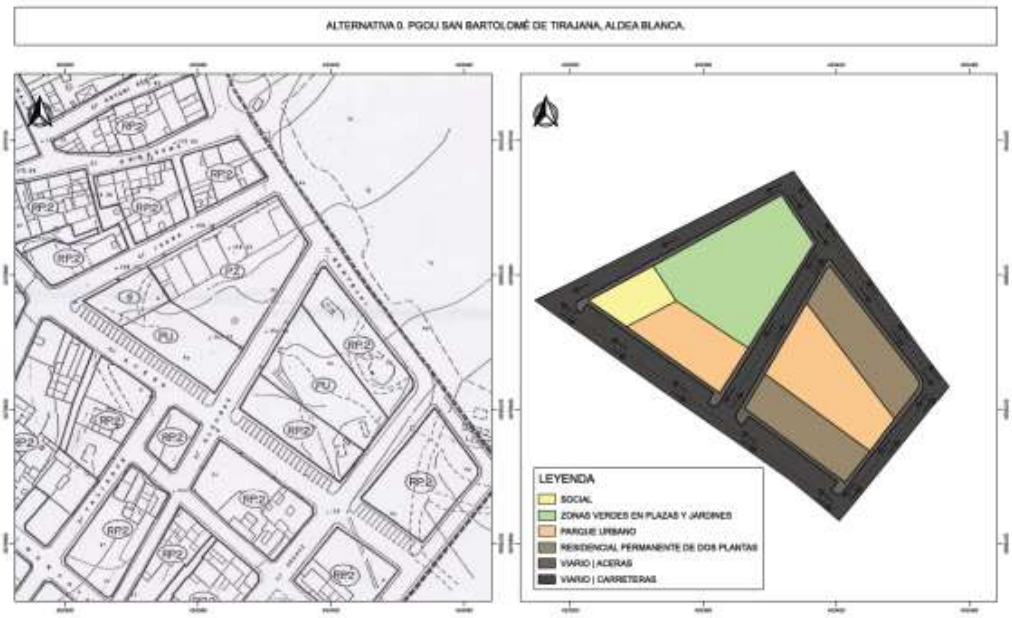
3.4.1. Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 248/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



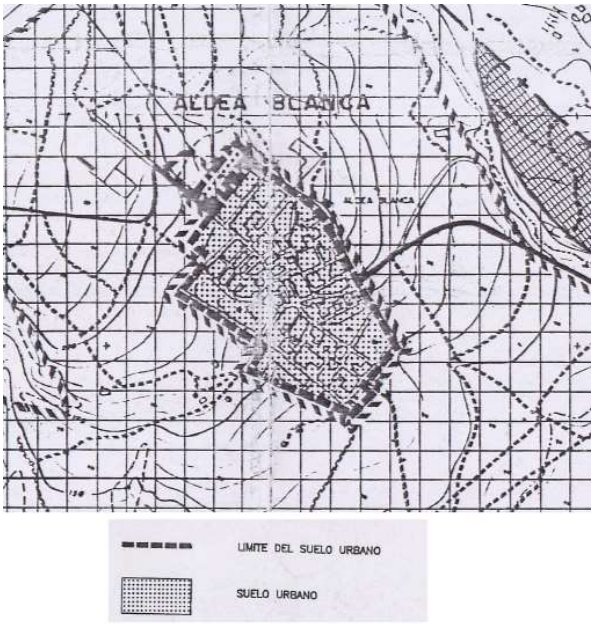
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

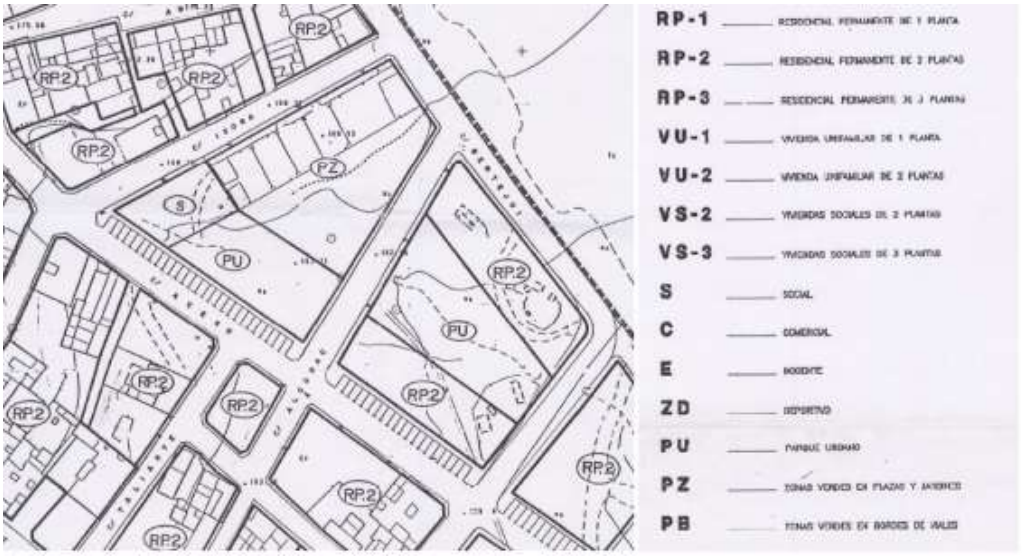
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 249/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 250/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 251/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

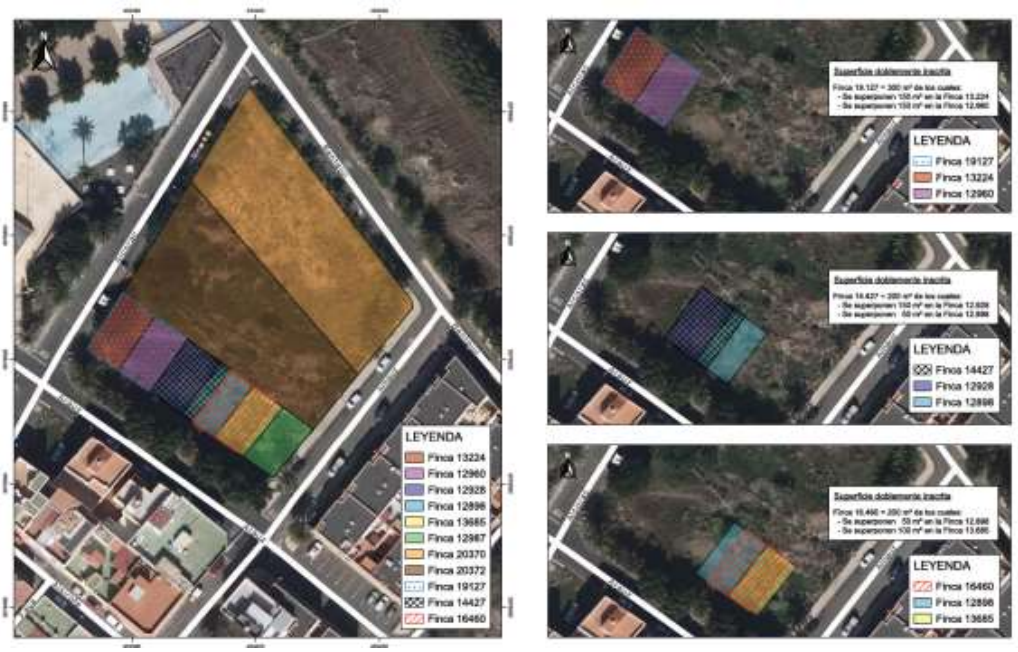
- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 252/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 253/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 254/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

3.4.2. Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

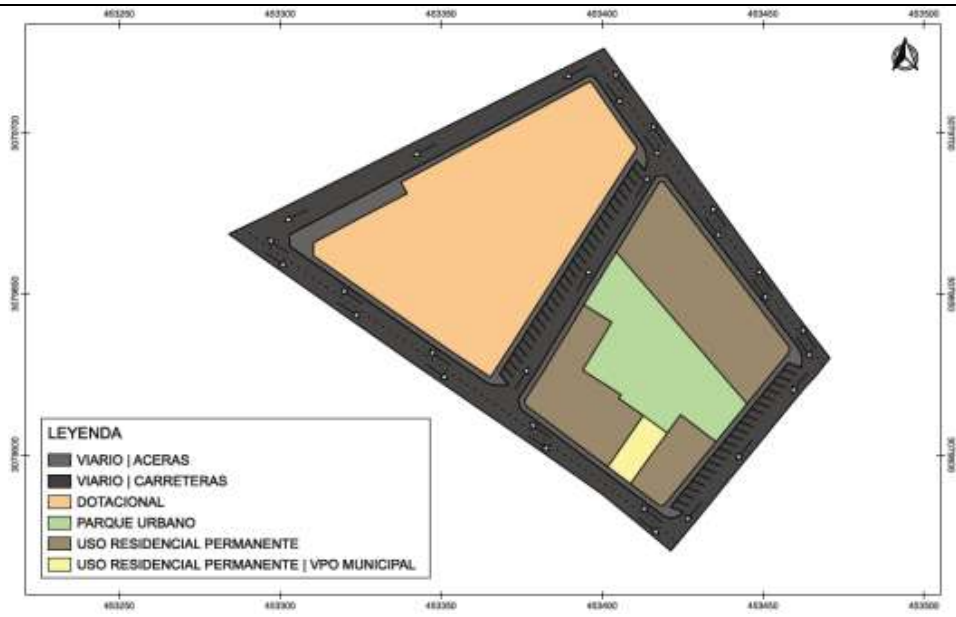
3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

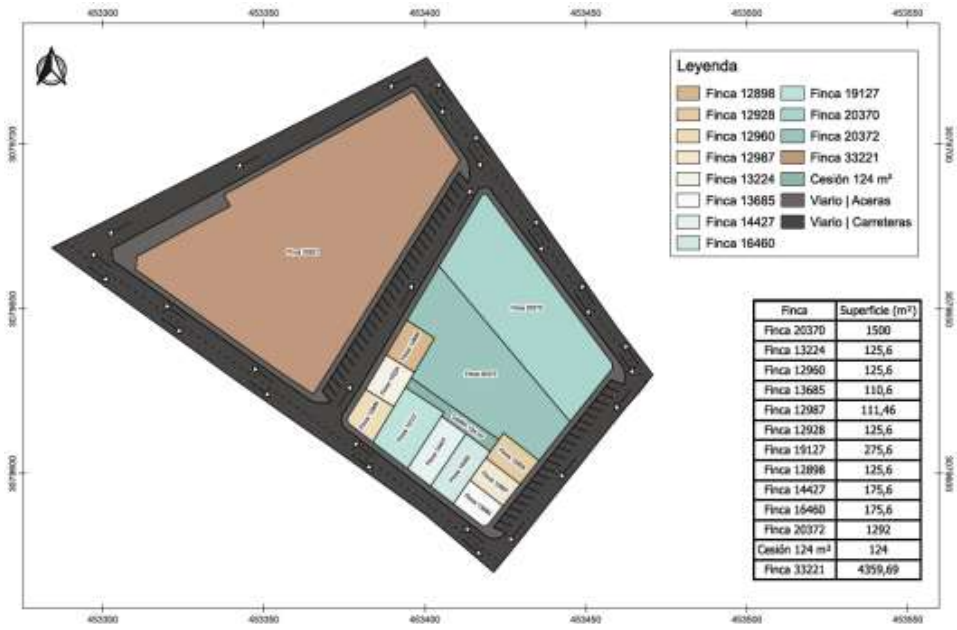
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 255/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 7 del PAMU Aldea Blanca



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 9 del PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 256/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

3.4.3. Alternativa 2.

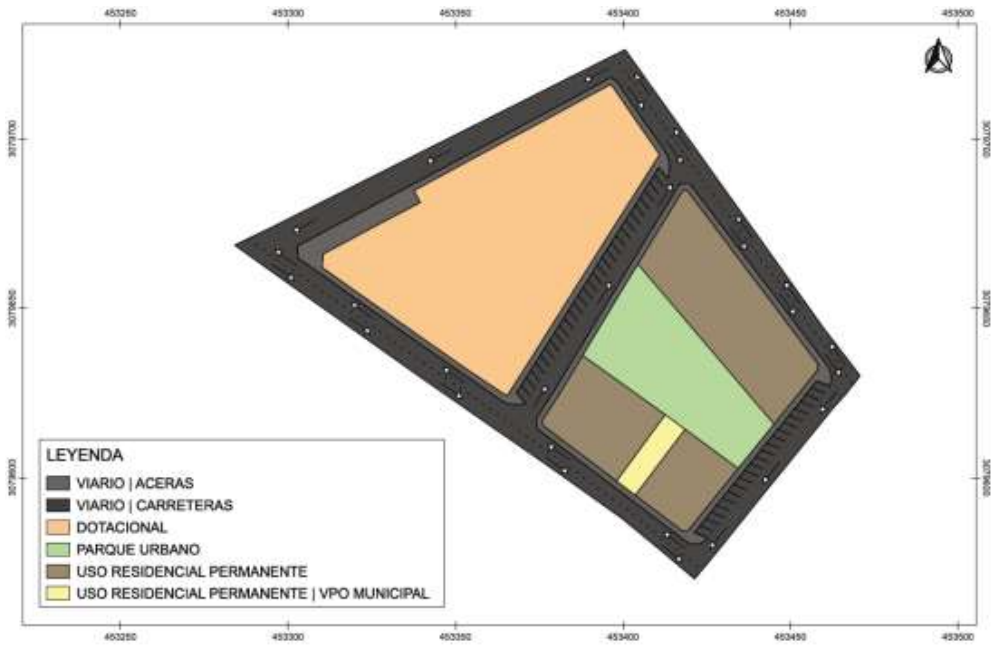
En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

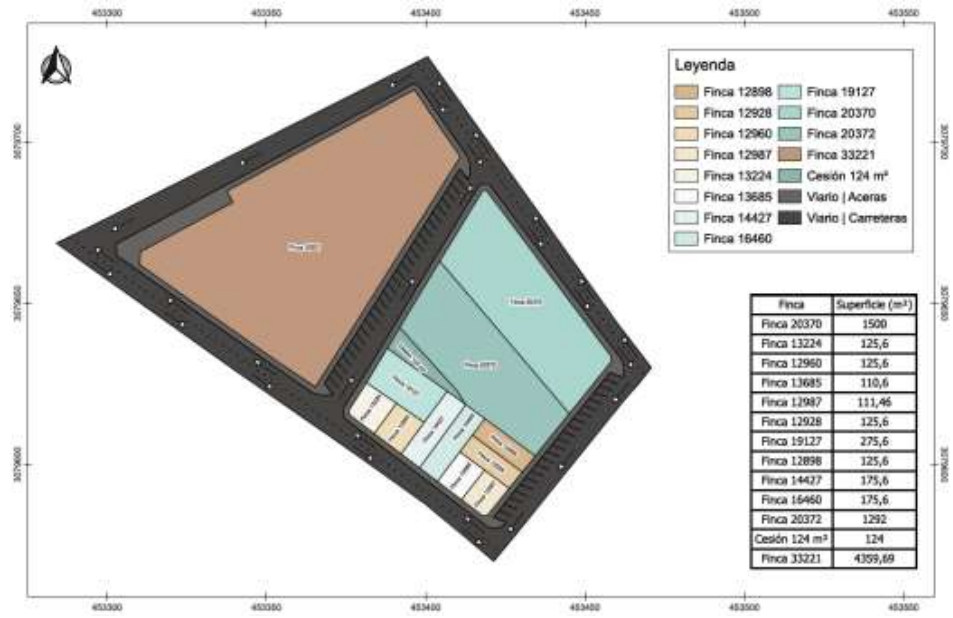


Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 257/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 258/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

Se mantiene la ordenanza de Parque Urbano:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 259/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2).

Se ha elegido la Alternativa 2 porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente. Las razones que justifican la elección de la Alternativa 2 son las siguientes:

a) El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 260/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

Por todo ello, la Alternativa 2 ha sido la escogida para la actuación de renovación y reforma urbana en el ámbito de Aldea Blanca.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 261/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

4. COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA.

	Alternativa 0	Alternativa 2
1º.- Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.	Se corrige el déficit al plantear la creación de una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.
2º.- Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.	Se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.
3º.- Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.	Se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAMU ALDEA BLANCA.

La ordenación propuesta, que modifica la que establece el vigente PGOU de San Bartolomé de Tirajana, afecta al ámbito de Aldea Blanca. Es un suelo clasificado y categorizado como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, que dispone de una Ordenanza Residencial.

El PAMU propone: (a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; (b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, y; (c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 262/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Para ello se realizarán los siguientes trámites:

a. Solicitud de aprobación del PAMU.
b. Remisión a la Comisión Ambiental correspondiente y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
c. Evacuación informes técnico y jurídico.
d. Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
e. Información pública de un mes con audiencia a los afectados.
f. Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
g. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP de la Provincia y BOC Canarias, sede electrónica del Ayuntamiento y notificación personal a los propietarios y a quienes presentaran alegaciones en el trámite de información pública.

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PAMU DE ALDEA BLANCA.

6.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO.

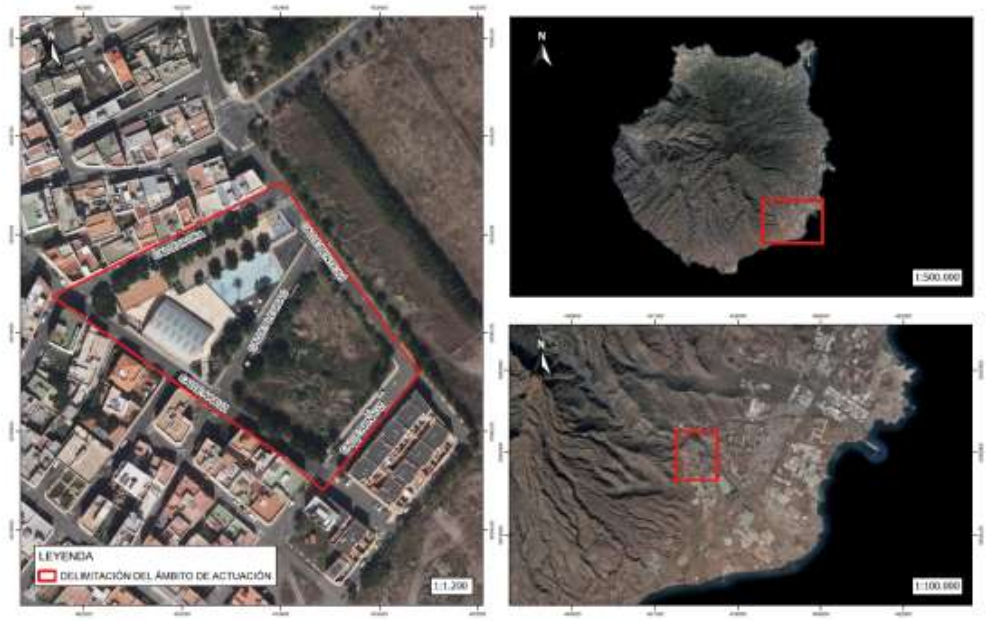
El ámbito de actuación se encuentra definido por las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca. Se trata de una superficie de unos 13.995 m2 en el barrio de La Aldea.

El barrio de La Aldea pertenece al término municipal de San Bartolomé de Tirajana, siendo eminentemente residencial y que se encuentra junto al Barranco de San Bartolomé de Tirajana, accidente geográfico que deslinda el municipio con el de Santa Lucía de Tirajana. El barrio se encuentra a 2,8 kms de la GC-191 y en el pasado estaba estrechamente ligado a los cultivos de las zonas aledañas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 263/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- Plano nº. 1 de Situación y Emplazamiento del PAMU Aldea Blanca

6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

6.2.1. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU).

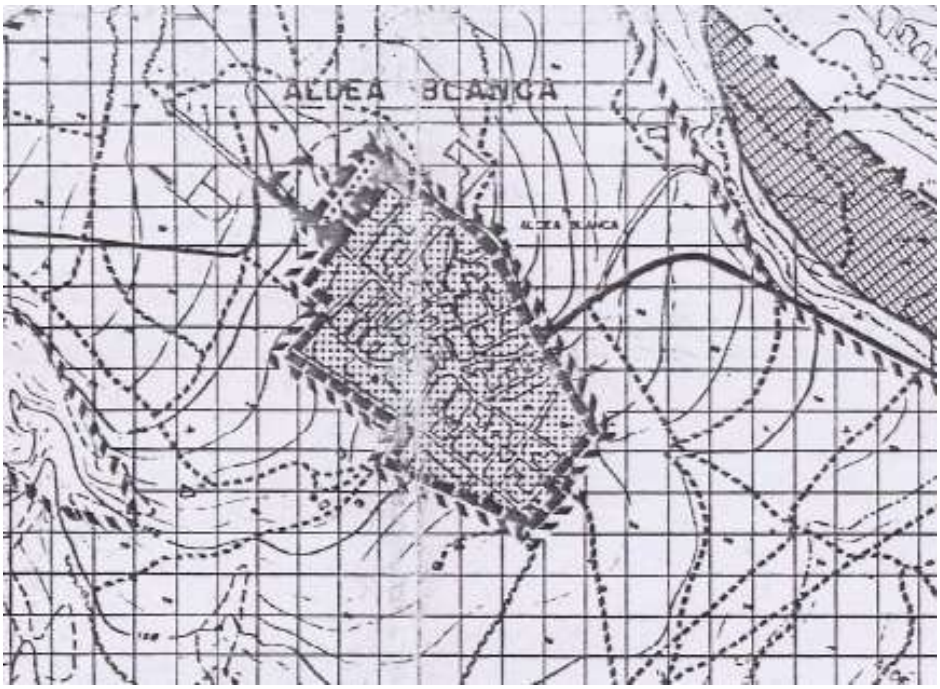
El PGOU fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de El PGOU96 fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996). La normativa del PGOU96 se publicó posteriormente en el BOP de 6 de diciembre de 1996. El 26 de noviembre de 1996, mediante Orden de la Consejería de Política Territorial (BOC 26 de febrero de 1997), se toma conocimiento del Texto Refundido del PGOU96, considerando cumplimentados todos los condicionantes y reparos impuestos por la CUMAC en las sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. En el BOP de Las Palmas de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la normativa del PGOU96 y todas las suspensiones, modificaciones puntuales y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el año 2012.

El ámbito de Aldea Blanca es un suelo urbano consolidado de uso residencial, tal como se encuentra recogido en el Plano 5 de Clasificación de Suelo del PGOU96:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 264/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



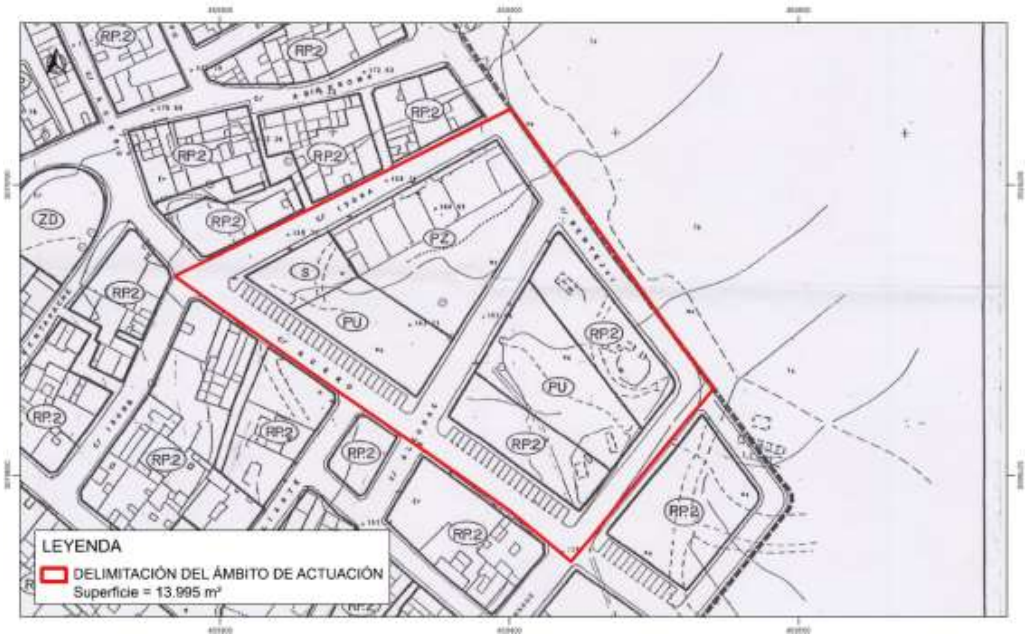
Fuente.- Plano nº. 5 del PGOU96

Y, más concretamente, las parcelas que se encuentran dentro del ámbito de actuación están definidas en el Plano O-5 de Ordenanzas de Aldea Blanca, destinado a la Regulación del Suelo Urbano, como: (a) viario; (b) social; (c) parque urbano; (d) zonas verdes en plazas y jardines; (e) parcelas residenciales RP2.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 265/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- Plano nº. 3 PGOU Vigente del PAMU Aldea Blanca

En cuanto a la Ordenanza que prevé el PGOU96'96 para las parcelas en este ámbito de Aldea Blanca, debemos remitirnos las Normas 1, que establecen lo siguiente:

1. ORDENANZA PZ – Zona verde en plazas y jardines.

ORDENANZA	**PZ**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria.
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PZ**
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PZ**
Construcciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 266/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente, se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

2. ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

3. ORDENANZA S – Social.

ORDENANZA	**S**
Definición	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.
ORDENANZA DE USO	**S**
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**S**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 267/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	En caso de edificación exenta: 60%. En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta: 1 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

4. ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	SAN BARTOLOMÉ, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para las nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30%.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m^2/ m^2 o de 0,60 m^2/ m^2 para nuevas edificaciones.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 268/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 15 metros. Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

6.2.2. Plan Insular de Ordenación De Gran Canaria (PIO-GC).

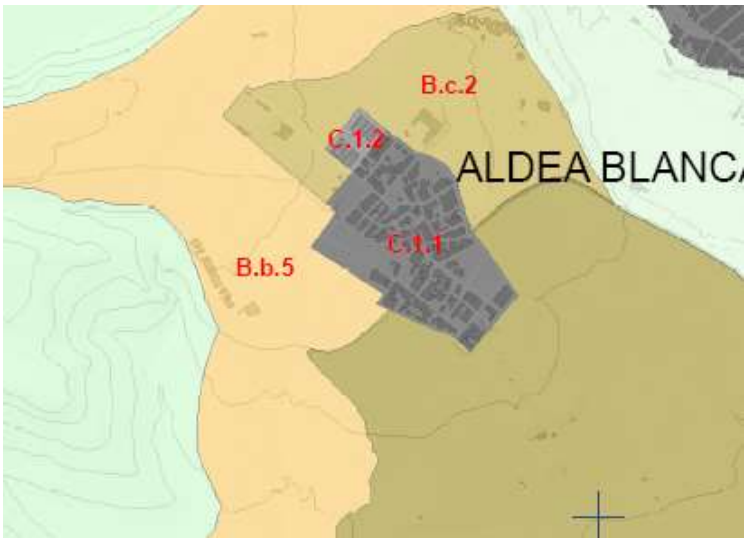
Mediante acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Gran Canaria (PIOGC), en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 2022, se procedió a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Según el Plano de Zonificación del Cuadrante 6 está zonificado como C.1.1. de suelos urbanos, tal como consta en el siguiente extracto:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 269/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- Plano PZ-01.06 de Zonificación Cuadrante 6 del PIOGC 2022

6.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

6.3.1. El modelo territorial del PGOU.

En el PGOU96 no está tiene definido de modo concreto el modelo territorial del municipio, sino que se alude a la estructura general del territorio, contenida en el Capítulo IV de la memoria.

Hay que tener en cuenta que este PGOU96 es anterior al derogado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que en su artículo 32 alude al modelo de ocupación del territorio como parte integrante de la ordenación urbanística estructural. Y en la vigente LSENPC establece la obligación de los planes generales de ordenación de definir el modelo territorial (art. 142.1).

La Ley de Suelo vigente, en el momento de la redacción del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, por en la que se utiliza el concepto de *"estructura general y orgánica del territorio"* siendo esta la referencia para el Plan General. En relación con esto, el Plan General recoge textualmente lo siguiente:

"CAPITULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 270/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1.- DESCRIPCIÓN

El municipio de San Bartolomé de Tirajana fue en el pasado, aproximadamente hasta los años 60, eminentemente agrícola, por lo que fueron precisamente las zonas agrícolas las que conformaron la estructura del territorio. En torno a ellas aparecen los primeros núcleos de población y se trazan los caminos de comunicación.

En la zona sur se aprovechan para este uso las llanuras costeras dentro de las que aparecen los núcleos poblacionales de Aldea Blanca y El Tablero, así como el caserío de Juan Grande.

En la zona interior de medianías, las zonas agrícolas quedan condicionadas por las condiciones orográficas del territorio apareciendo generalmente en los suelo fértiles de los barrancos y en las zonas llanas de las lomas de los barrancos de Fataga y Ayagaures, únicas zonas en las que la topografía propicia los aprovechamientos agrícolas.

Esta estructura originaria del municipio se ve alterada de forma rotunda y brusca con la aparición del fenómeno turístico a principio de los años 60.

El proyecto del Plan General de Ordenación "Costa Canaria Maspalomas" introduce dos elementos que han de ser fundamentales en la nueva estructura orgánica, que perdura hasta el momento presente. Estos elementos son:

- La zona turística.
- El trazado de la C-812.

En una etapa posterior, y demandado por el auge del desarrollo turístico, tanto de este municipio como de Mogán, y por la necesidad de adecuar la red de carreteras a unas condiciones de seguridad acordes con el desarrollo, se proyecta la autopista GC-1, que supone en la actualidad el tercer elemento que marca definitivamente la estructura del territorio."

Así pues, los elementos que conformaron la estructura general del territorio en su origen fueron las zonas agrícolas y los caminos de comunicación en torno a los cuales aparecieron los núcleos de población. Posteriormente, se introducen tres nuevos elementos que otorgan una nueva definición de la estructura del territorio: el área turística que se extiende a lo largo del sur de la costa del municipio, el trazado de la carretera C-812 y de la autopista GC-1.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 271/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

El PGOU96 define la estructura territorial de la zona turística como un continuo entre Tarajalillo y Maspalomas, organizado mediante franjas paralelas entre la línea de costa, la carretera C-812 y la autopista GC-1.

El resto del territorio mantiene la primitiva disposición de núcleos vinculados a vías de comunicación en enclaves tradicionales. Y, **Aldea Blanca** se configura como una urbanización residencial a poca distancia del litoral.

En lo que a Aldea Blanca se refiere, es importante tener en consideración la Red de Comunicaciones y los Núcleos de Población:

> *"3.- LA RED DE COMUNICACIONES*
>
> *Los elementos estructurantes a considerar dentro de la red de comunicaciones son:*
>
> *a) La red primitiva de caminos.*
> *b) La carretera C-812.*
> *c) La autopista GC-1.*
>
> *De todas ellas hemos hablado anteriormente, pero es conveniente concretar la función que desde este Plan General se prevé para ellas.*
>
> *La red primitiva de caminos ha pasado a ser la red de carreteras actuales del interior del Municipio y cuya función principal consiste en servir a las comunicaciones interiores del mismo y poner en comunicación a los núcleos de población con la actual autopista. Sus propias condiciones no suponen condicionantes de importancia en la nueva planificación, ni tampoco se prevén cambios en la misma.*
>
> *La carretera C-812 ha sufrido una variación importante en su función dentro del Municipio, desde la ejecución de la autopista GC-1, pasando de ser una vía de comunicaciones de necesidad insular, a reservarse principalmente para las comunicaciones interiores de la zona turística. Es por esta razón por la que este Plan General proyecta cambiar el carácter finalista de esta vía para que se convierta en el eje estructurante de la zona turística, reconvirtiéndose en una vía de tipología urbana que articule las diferentes áreas espaciales de la zona destinada al turismo.*
>
> *La autopista GC-1 atraviesa ya todo el Municipio de San Bartolomé y constituye el elemento más importante de la red de comunicaciones del municipio con el resto de la isla. Sus características hacen pensar en que debe cubrir las necesidades de comunicación para cualquier tipo de desarrollo del sur insular,*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 272/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

por lo que no se prevé dentro del Plan su alteración. Es por esta razón, por la que el plan considera su trazado como el elemento que separa el suelo municipal en dos áreas, cuyos usos prioritarios y potencialidades son diferentes.

La zona definida entre ella y el mar, alberga los usos intensivos ya sean turísticos o agrícolas y el suelo interior, con una vocación conservacionista y con usos agrícolas de pequeñas explotaciones vinculadas al medio urbano rural.

(..)

7.- LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y LAS ENTIDADES RURALES.

Los núcleos de población al margen del desarrollo turístico, se distribuye por todo el territorio, siendo el origen de la estructura viaria que recorre el municipio siguiendo en general las líneas de los barrancos. En ocasiones, algunos caminos vecinales, van más allá de su destino, atravesando el paisaje por lugares aparentemente inhóspitos y de muy difícil acceso, hasta llegar a otra entidad de población.

Los núcleos de población se encuentran por tanto unidos por los viales y a veces entre sí, lo cual no significa que su accesibilidad sea sencilla o rápida.

Las entidades de población estudiadas en la Información del Plan General, se han clasificado en tres tipos, atendiendo exclusivamente a las posibilidades de formación de núcleo urbano, teniendo en cuenta su crecimiento y su grado de dispersión:

- Núcleo de población, con delimitación de suelo urbano, actuaciones a realizar y determinación de equipamiento. Según su grado de crecimiento se delimita también el suelo urbanizable programado necesario para su expansión. Se estudian en el capítulo 6, apartado 6.4. Son los siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 273/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

* San Bartolomé de Tirajana.
* Fataga.
* Aldea Blanca.
* Juan Grande.
* Castillo del Romeral.
* El Tablero.
* El Pajar de Arguineguín.
* Las Casas.
* Cercados de Espino
* San Fernando.
* Montaña de la Data.
* El Salobre.
* Hoya de Tunte
* Ampliación de Bellavista

(...)

SUELO RESIDENCIAL

NUCLEO	S. Urbano	S.U.P.
1.- San Bartolomé	131.520	56.700
2.- Hoya de Tunte	24.000	
3.- Fataga	49.540	
4.- Aldea Blanca	156.830	12.500
5.- Juan Grande	125.200	26.120
6.- Castillo del Romeral	232.860	166.520
7.- Tablero	382.000	565.162
8.- El Pajar (Núcleo)	44.000	81.700
9.- Las Casas	44.890	27.810
10.- Cercados de Espino	72.150	
11.- San Fernando	1.478.870	
12.- [illegible]		511.743
13.- Montaña La Data		440.800
14.- Salobre		1.060.400
15.- El Hornillo 3A		307.000
16.- El Hornillo 3C-I		194.065
17.- El Hornillo 3C-2/3		233.000
TOTAL	2.743.860	3.683.520

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 274/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

NUCLEO	POBLACION				SUELO		
	1.987	PREVISTA	INCRE-MENTO	%	CONSOLI-DADA	VACANTE	%
S.BARTOLOME	906	1.600	624	39,0	44.645	13.385	29,9
HOYA TUNTE	-	172	--	--	9.272	3.115	33,6
FATAGA	367	1.060	693	65,4	29.140	9.010	30,9
ALDEA BLANCA	743	4.628	3.885	83,9	40.854	32.568	79,7
JUAN GRANDE	795	1.300	505	38,8	30.265	18.780	62,1
CASTILLO	2.468	3.400	932	27,4	69.065	9.265	13,4
TABLERO	5.358	13.672	8.314	60,8	115.553	43.570	37,7
EL PAJÀR	810	930	120	12,9	13.100	2.100	16,0
LAS CASAS	124	400	276	69,0	18.465	5.340	28,9
CERCADOS DE ESPINO	396	940	544	57,9	14.610	15.472	105,9
S. FERNANDO BELLAVISTA	12.820	22.790	9.970	43,7	425.216	190.250	44,7

(…)"

En resumen, el ámbito de Aldea Blanca disponía de un suelo vacante considerable y en el que se establecía como problemas principales que este núcleo de población de servicio entraba en competencia con la zona urbana ubicada en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana, al disponer de trazados más definidos y preparados, haciendo necesario reservar suelo para viviendas sociales, el aumento de equipamiento y la previsión de suelo para el crecimiento natural dentro de la infraestructura existente.

6.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

6.4.1. Características Geomorfológicas.

El relieve de San Bartolomé de Tirajana es el resultado de una intensa transformación de formas originadas principalmente en los procesos constructivos de los ciclos más antiguos de la formación del conjunto de Gran Canaria (miocénicos y pliocénicos), sólo reanudada esta actividad constructiva desde entonces, en el entorno de Aldea Blanca y en la construcción del edificio de Tabaibales, en pleno corazón de las rampas de Amurga. El resto del territorio municipal recoge una serie de morfologías resultantes de los procesos erosivos y sedimentarios prolongados durante más de 10 millones de años.

Con esa antigüedad, resulta lógico el predominio de un importante contraste orográfico y la existencia de un relieve diferenciado en el espacio del municipio, así, mientras en el interior éste aparece abrupto, formando destacadas cuencas con

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 275/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

barrancos e interfluvios recortados, en el tramo costero las formas son más suaves, sobresaliendo los llanos sedimentarios, los aluviones y las terrazas fluviales.

En este sentido pueden plantearse varias unidades geomorfológicas principales que estructuran el territorio y presentan una influencia reseñable en la propia disposición de los núcleos y las actividades económicas. Una primera unidad la tenemos en el área cumbrera, que constituye el tramo meridional de la zona de mayor altitud de la isla, la llamada Cumbre Central, teniendo en el Pico de Las Nieves la cota más importante y el centro geográfico del borde septentrional del término. Una prolongación de esta franja la representa la Meseta de Argana, desde la que parten los interfluvios más importantes y que sirven de límites a las cuencas hídricas. Se trata, por tanto, de diversas planchas aglomeráticas del Ciclo Roque Nublo, horadada por las cabeceras de los Barrancos de Tirajana y de Ayacata-Chira, cuyo contacto con el resto del espacio municipal se establece mediante los verticales Riscos de Tirajana.

A partir de esta zona cumbrera hacia el borde occidental, se desarrolla “aguas abajo” la Cuenca de Arguineguín, que ejerce de límite geográfico claro, donde la prolongación del valle en “V”, que por momentos se encaja, discurre hacia el mar tras haber solucionado el contacto en la zona media-alta con el barranco de Ayacata, el valle colgado de Chira y, más abajo, el pequeño barranco de Excusabarajas. En esta disposición orográfica, los interfluvios se resuelven en relieves culminantes residuales y cresterías, destacando el lomo basáltico de La Palma, que separa la presa de Soria de la de Chira, y cuya presencia no deja de ser extraña en este ámbito fonolítico.

Más al Este, y separada de la anterior por las Rampas de Santidad y los Lomos de Pedro Afonso, tienen su desarrollo la Cuenca de La Data y la Cuenca de Fataga que conforman el tramo central del municipio. Se trata de un amplio espacio deprimido, con valles en “V” y barrancos más o menos encajados que se intercalan con rampas y cresterías fonolíticas, a excepción de la superficie de aplanamiento que caracteriza el área de Las Mesas. El elemento de conexión los establece el arco topográfico de Las Cruces y la Cuesta de Fataga, a partir de los cuales se abren las respectivas cabeceras hídricas en dirección norte-sur, alcanzando el ámbito costero en las inmediaciones de Maspalomas y llegando a englobar una superficie de unos 152 km2.

De las dos cuencas, la de Fataga incorpora una mayor riqueza geomorfológica si cabe, especialmente por su carácter de valle artesado, en el que las laderas escarpadas se disponen en terrazas más o menos aparentes, y por el importante desarrollo de los depósitos de deslizamientos gravitacionales en el tramo medio alto del cauce, llegando alcanzar decenas de metros de espesor y cuya pared final podemos observarla desde el mirador al sur de Arteara. En menor medida, también pueden observarse en el otro, entre Las Tederas y Ayagaures.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 276/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

La franja septentrional del municipio se completa con la otra gran cuenca, la de Tirajana. Prolongada hacia el mar, a la altura de Juan Grande, y con un drenaje de unos 76 Km2, adquiere una destacable riqueza geomorfológica en todos sus tramos, aunque en su cabecera recoge las formas más monumentales. En efecto, entre éstas, la caldera erosiva que cae desde el área cumbrera a través de los Riscos de Tirajana, constituye uno de los pocos ejemplos de este tipo de relieves en el Archipiélago Canario. La antigüedad de los procesos erosivos que labraron y derruyeron el primigenio escudo orográfico y la existencia de una línea de debilidad estructural en el roquedo fonolítico y en esta orientación, generaron esta depresión en forma de herradura, cuyo perímetro llega alcanzar los 15 Km.

En esta zona volvemos a observar un amplio desarrollo de los depósitos en masa, llegando a alcanzar todas las laderas bajas y cauces del entorno de Tunte, circundado por amplios coluviones de laderas que se apoyan sobre los riscos escarpados que sirven de borde. En estos, conviene no olvidar la peculiaridad del pitón fonolítico de Risco Blanco, aunque su interés es más geológico, por la rareza del proceso geológico que lo produjo.

Entre la cuenca de Fataga y la de Tirajana, podemos destacar otra importante unidad geomorfológica, representada en las Rampas de Amurga. Se trata del fragmento más importante en el sur grancanario del antiguo escudo fonolítico que constituía la isla, observándose en la actualidad como una amplia rampa triangular fracturada desde el litoral hacia el norte por barrancos más o menos importantes (Las Palmas, Barranco Hondo, etc.). En su interior, habría que destacar el edificio volcánico de Las Tabaibas, de edad pleistocénica y relativamente bien conservado.

El relieve de orla costera se resuelve en un conjunto de unidades básicamente sedimentarias, a excepción de los lomos basálticos que sirve de continuación hacia el sur de las rampas de Pedro Afonso. En este sentido, en el tramo suroccidental del municipio se extiende el conjunto de lomos sedimentarios de Santa Águeda, los cuales configuran el ejemplo en el sur de la isla de la Formación Detrítica o Terraza de Las Palmas, de gran relevancia geomorfológica y geológica, al constituir un compendio de diferentes procesos eruptivos y sedimentarios de la historia geológica grancanaria.

En el tramo costero central, el desagüe de una ingente cantidad de materiales desde las cuencas de Fataga y La Data durante millones de años culmina en un amplio depósito de arenas y conglomerados poligénicos y heterogéneos en su tamaño. En este conjunto, incluimos como ámbito menos litoral el conjunto de terrazas aluviales a unos 15-20 metros de altitud, cuyo origen podemos datarlo durante el período interglaciar de Riss-Würm (100.000 años aprox.), en unos casos, y en la glaciación Würm en los tramos de menor altitud. Sobre este conjunto se asienta el complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés, por lo que su relevancia geomorfológica y geológica ha quedado poco menos que reducida a fragmentos marginales. Caso

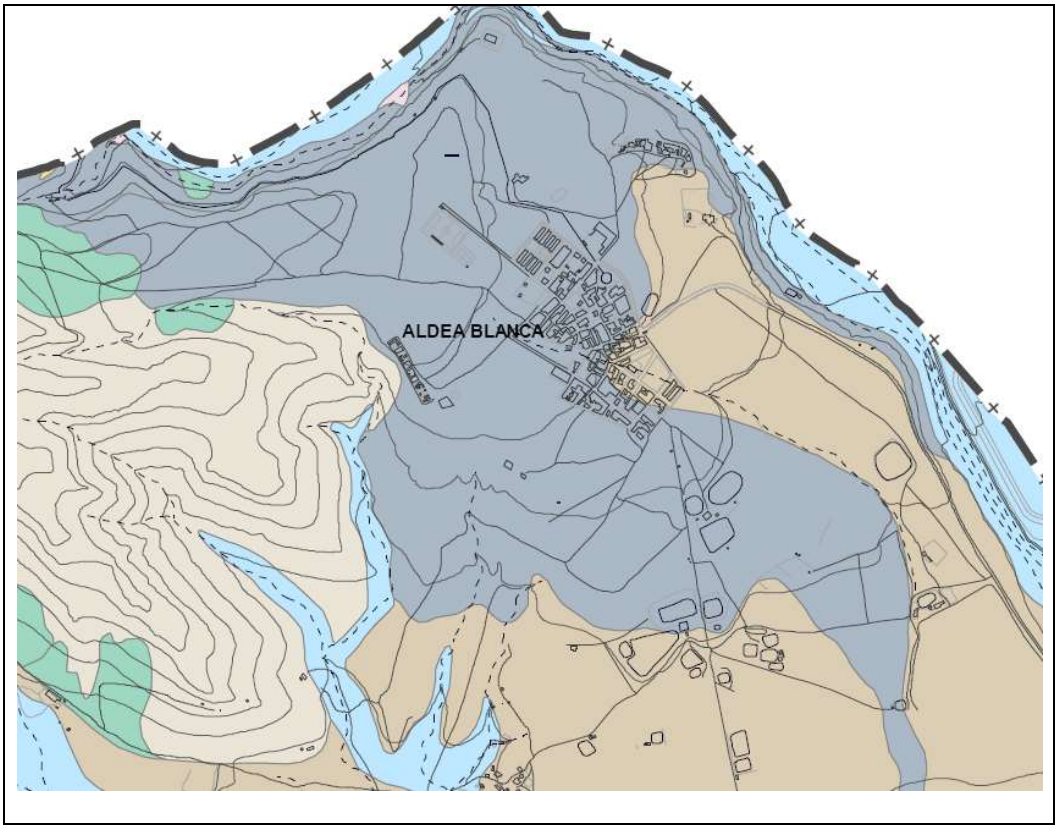
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 277/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

contrario ocurre con el campo dunar de Maspalomas, cuyo origen tiene que ver con un nuevo proceso de regresión marina que dejó al descubierto la plataforma de abrasión sobre la que se depositaron las áreas organógenas y materiales aluviales, los cuales, a su vez, quedaron distribuidos por la acción eólica y marina conformando la actual formación del relieve, de unos 5 km2.

En el tramo suroriental, donde se encuentra el ámbito del presente documento, los Llanos de Juan Grande constituyen una amplia plataforma sedimentaria que se prolonga hacia el norte, generada por los continuos depósitos de sedimentos aluviales desalojado de la Cuenca de Tirajana, conformando su amplio delta.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 278/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

6.4.2. Características Geológicas y Geotécnicas.

El municipio de San Bartolomé de Tirajana representa un amplio sector de la isla que geológicamente se define por la antigüedad de sus materiales, debido a que gran parte de su superficie está constituida por un roquedo del Ciclo I, principalmente de la Formación Fonolítica. No obstante, los períodos posteriores en la construcción insular también están presentes en el municipio, aunque de modo más localizado.

Siguiendo un orden de mayor a menor antigüedad, las coladas basálticas del Ciclo I representan las primeras rocas de este tipo, y por tanto su fisionomía se ha visto más alterada, siempre dentro de aquellas que pueden ser apreciadas. Aparecen a lo largo del Barranco de Arguineguín, y en la zona central del municipio, desde El Salobre hasta Cercados de Espino.

Los materiales de la Formación Traquitico-Riolítica se localizan en barrancos, como por ejemplo en el de La Culata, Tirajana, La Data, Chamoriscán, La Negra y Arguineguín entre otros. Son rocas de colores claros (en contraste con las anteriores) y los afloramientos ignimbriticos presentan, a veces, una alteración alveolar, estructuras de plegamientos, etc., y por tanto constituyen una formación a tener en cuenta.

Los depósitos de la Formación Fonolítica son los que mayores y mejores afloramientos presentan, suponiendo algo más de un 50% de la superficie municipal. Se extienden desde el Oeste de Tunte hasta las zonas costeras. Según el Instituto Geominero Español (IGME, 1988), sus centros de emisión estaban situados dentro de una zona comprendida entre el Barranco de Tirajana (al oeste de Rosiana), Cruz Grande, Chira y Ayacata.

Las rocas intrusivas que se originan en los episodios finales de este Ciclo I tienen escasa representación, sólo los domos fonolíticos-nefeliníticos pueden constatarse en San Bartolomé de Tirajana, situándose en el entorno del Morro de Santiago, Morro de Las

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 279/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Cruces y Paso de la Herradura, dando lugar a formas destacadas en el relieve debido a su gran dureza.

Los sedimentos incluidos dentro del conjunto conocido como Miembro Inferior de la Formación Detrítica de las Palmas, se encuentran en la franja costera que va desde la playa de las Meloneras hasta el pueblo de Arguineguín, prolongándose algunos kilómetros hacia el interior, llegando hasta las proximidades de la montaña de Arguineguín (393 m.), al sur de la Mesa de las Pardelas. Se trata de sedimentos aluviales, conglomerados en una matriz de arcilla y arena con intercalaciones de brechas.

Los primeros materiales volcánicos de este ciclo, Lavas fonolíticas, fonolitico-nefelinicas y tefríticas, se observan dentro de la isla de Gran Canaria, exclusivamente en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, concretamente en las zonas de El Tablero y Montaña las Tabaibas.

Las coladas lávicas posteriores y las ignimbritas de este ciclo aparecen bien representadas en la cabecera de la cuenca de Tirajana, respecto al colapso gravitacional que se originó en la ladera sur del estratovolcán Roque Nublo. La cicatriz de dicho colapso (una falla) se puede observar al Este del caserío de la Plata, donde se ponen en contacto las ignimbritas con las brechas de avalancha generadas por este fenómeno. Sn embargo, para otros autores (Brey y Schmincke, 1980; Schmincke, 1990; ITGE, 1990) esta falla tendría otro significado geológico. Por su parte, los materiales generados en esta avalancha aparecen a lo largo del margen Oeste del término municipal, llegando hasta áreas próximas a la costa en la Punta del Cometa y la Playa de Las Meloneras.

Por otro lado, los depósitos de deslizamiento de tipo gravitacional, se originaron durante el segundo de los períodos erosivos o de inactividad volcánica, originados por un proceso que aún continúa en la actualidad. Estos depósitos se forman por situaciones de inestabilidad, donde las fuertes pendientes, su escasa compactación y carácter arcilloso y, en menor medida, la elevada torrencialidad de las escasas precipitaciones existentes colaboran en su caída. En ciertos casos, su magnitud y espesor es considerable, tal como puede verse desde el mirador al sur de Arteara, suponiendo riesgos como el ocurrido en 1956, cuando quedó sepultado el antiguo caserío de Rosiana. Las rocas resultantes son conglomerados muy heterogéneos, su distribución es muy amplia a lo largo del término municipal, aunque los de mayores dimensiones podemos observarlos en los alrededores de Tunte, y en las cuencas de Fataga y de la Data-Ayagaures.

Los ciclos posteriores al denominado Roque Nublo han tenido una influencia menor en la formación del relieve del territorio municipal, aunque bien es verdad que existen zonas, donde puede constatarse su presencia, con respecto a las formas estructurales,

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 280/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

los materiales de este ciclo están concentrados en el entorno del núcleo de Aldea Blanca, en el cono de tefra de Tabaibales, y en el límite septentrional en una pequeña zona junto al Roque Redondo.

Los depósitos sedimentarios originados desde el Pleistoceno hasta la actualidad (Cuaternario), se han formado por diferentes procesos exógenos. Entre ellos podemos destacar por un lado, las arenas con restos de "strombus" del período Jandiense (Pleistoceno Superior), que se distribuyen en el litoral del campo dunar de Maspalomas, en las playas del Hornillo y de Meloneras. Por otro lado, existe una amplia terraza sedimentaria, a unos 50 metros de altitud, sobre la que se asienta el conjunto turístico de Maspalomas-Playa del Inglés, correspondiente a este período, siendo su interés geológico actual inexistente, debido a la ocupación masiva que ha tenido lugar en esta zona.

Sin embargo, los espacios de mayor extensión de este ciclo corresponden al campo dunar de Maspalomas, originado tras la glaciación Würm, y a la terraza aluvial de Juan Grande, en ambos casos, la fina granulometría y la tonalidad amarillenta que impregnan el paisaje constituyen sus principales características, aunque el primero de ellos no es objeto de estudio en este documento. Por último, los principales barrancos presentan en sus cauces depósitos sedimentarios productos de la erosión y deposición, constituidos por materiales heterogéneos, principalmente fonolíticos.

En la zona de Aldea Blanca, en el ámbito de estudio, predomina:

- Por un lado, encontramos las lavas basanítico-nefeliníticas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas. Tefritas subordinadas (tp=intercalaciones de tobas piroclásticas). Es, con mucho, la unidad volcánica mayoritaria de todo el Ciclo Post Roque Nublo, ocupando una gran superficie de la Neocanaria, desde el límite superior del contacto con la Paleocanaria hasta el mar. Los apilamientos son de coladas masivas y de hasta 2-3 m de espesor individual. Muchas de ellas presentan una ligera disyunción columnar. Son rocas oscuras, densas, de texturas porfídicas. El espesor de conjunto es variable, según sectores: desde 15-20 m hasta 100-150 m, o más. A esta unidad pertenece el afloramiento más occidental de coladas del Ciclo Post Roque Nublo.

- Por otro lado, hay presencia de sedimentos conglomeráticos y arenas fluviales ("fan-delta"). Los depósitos de tipo “fan-delta” y abanicos aluviales más importantes afloran por las zonas bajas del sureste de la isla ocupando una extensa superficie, desde el barranco de Guayadeque (al norte), hasta las proximidades del aeroclub de Tarajalillo (al sur). Son una serie de abanicos aluviales, imbricados y relacionados, muchos de ellos, con el cauce del barranco de Tirajana. Los espesores varían entre los 40 y 80 m, tendiendo a aumentar hacia el SE. Están compuestos por gravas, arenas y limos marrones. Las gravas

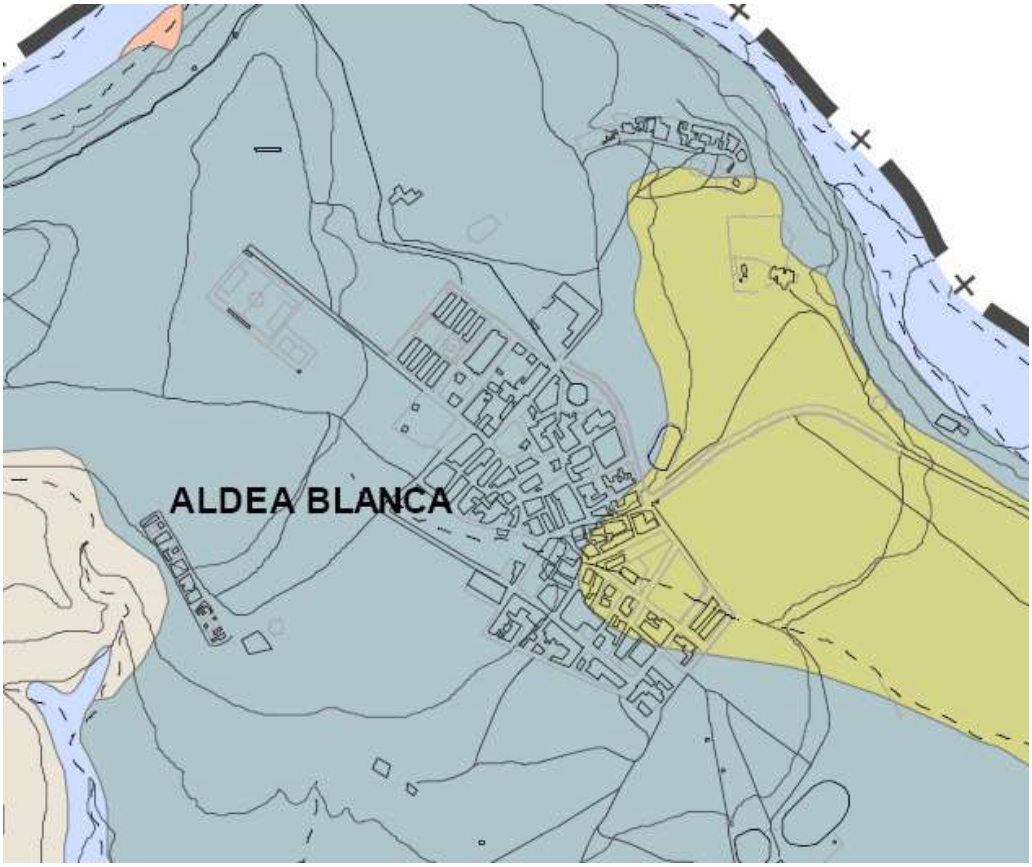
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 281/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

tienen bloques de naturaleza predominantemente fonolítica y también básica, del Ciclo Post Roque Nublo. Son depósitos poco clasificados y presentan en la vertical secuencias granodecrecientes. Al no existir emisiones volcánicas del Ciclo Reciente en esta área, sólo puede precisarse que estos materiales son anteriores al desarrollo de la red de drenaje, pues se observa que ésta se ha encajado unos 20 m en estos sedimentos.

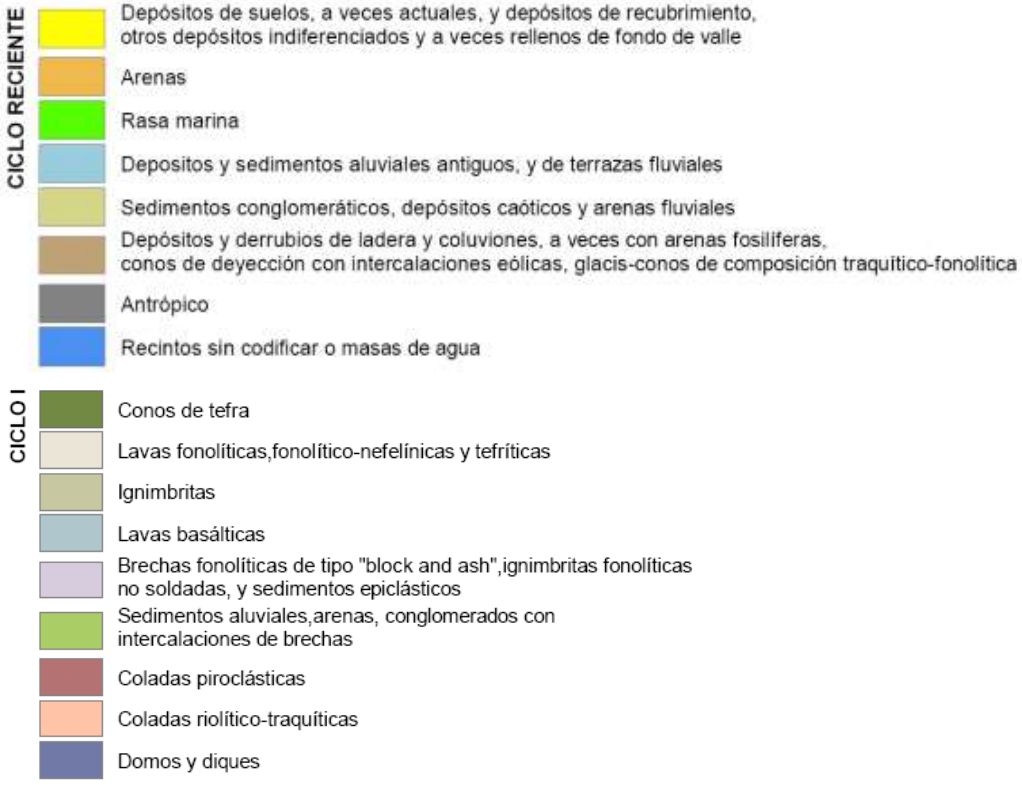
A continuación, se observa un plano del ámbito de estudio, donde aparecen representadas:



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 282/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Desde el punto de vista geotécnico, se trata de una unidad VII, correspondiente a depósitos aluviales y coluviales. Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos, que corresponde a Ignimbritas y tobas, que se trata de rocas duras o semiduras correspondientes a depósitos piroclásticos pumíticos o cineríticos muy compactados, tales como ignimbritas con o sin textura eutaxítica o cineritas compactas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 283/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00





Fuente.- Visor Grafcan.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 284/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

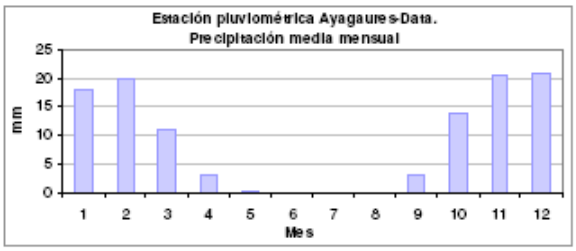
6.4.3. Características climáticas.

El clima del Archipiélago canario está condicionado fundamentalmente por la situación del anticiclón de las Azores, la presencia de la corriente de Canarias, la proximidad del continente africano y, como factores locales, el relieve y la orientación. Las situaciones estables, asociadas a los vientos del noreste generados por el anticiclón de las Azores y con menor frecuencia a las invasiones de aire sahariano, dominan la meteorología regional gran parte del año. La presencia del anticiclón de las Azores genera la llegada de vientos húmedos y frescos, que arrastran la nubosidad contra los relieves septentrional es de las islas, quedando los sectores meridionales de las islas de mayor relieve libres de nubosidad.

La retirada del Anticiclón favorece en ocasiones la llegada de vientos del este, sureste o sur que arrastran aire seco y polvo en suspensión. Entre el otoño y la primavera, las situaciones estables se pueden ver alteradas por una serie de fenómenos meteorológicos (‘gota’ fría, invasiones de aire polar, perturbaciones oceánicas y borrascas del suroeste). Asociadas a estas perturbaciones se pueden producir variaciones de temperatura, humedad y precipitaciones.

La pluviometría en los sectores meridionales de las islas de mayor relieve, como es el caso de la zona de estudio, se concentra de forma casi exclusiva durante estas perturbaciones.

Los únicos datos meteorológicos disponibles para el entorno cercano de Aldea Blanca se refieren a pluviometría y termometría. Para la estación 130 (Ayagaures-Data) del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, ubicada en las inmediaciones del área sujeta a modificación, se dispone de datos entre los años 1951 y 2006. La precipitación media anual registrada por esta estación es de 109 l/m2. La distribución de las precipitaciones se centra en los meses de otoño e invierno, asociada a las perturbaciones señaladas.



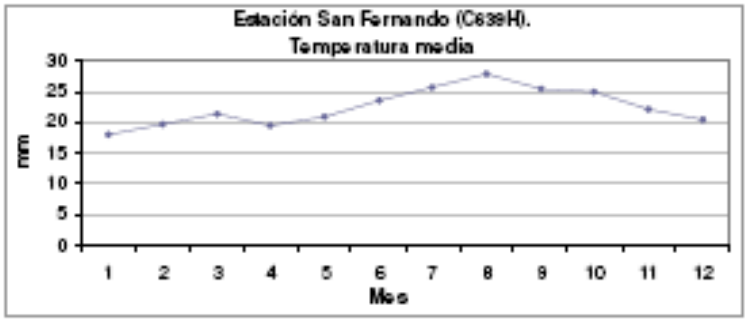
Fuente.- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 285/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Para la temperatura se dispone de los datos de la estación C639H, situada en San Fernando, aunque los registros disponibles son muy limitados (1989-1990). La temperatura media anual medida en esta estación es de 22.4 ºC, siendo escasa la oscilación del valor medio a lo largo de los meses (18.0-25.5 ºC) como se observa en el gráfico adjunto. Los meses más cálidos son de julio a octubre, mientras que las temperaturas medias más bajas se observan entre diciembre y febrero.



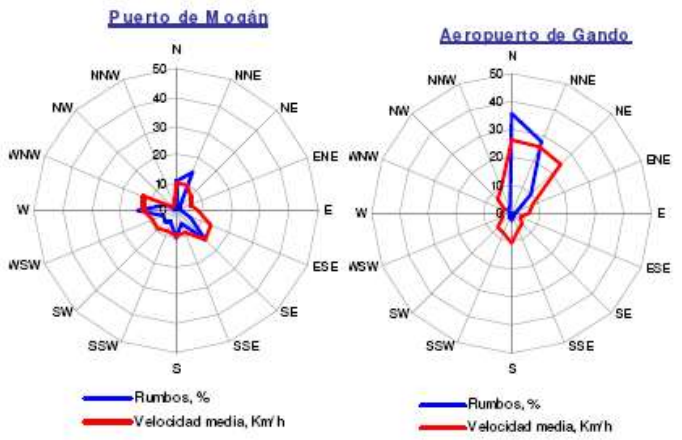
Fuente.- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

No se dispone de datos de viento del entorno cercano a la zona. Los datos disponibles se refieren a ubicaciones expuestas directamente a la influencia del Alisio (estación del Aeropuerto de Gando), o bien totalmente abrigadas del mismo (Estación del Puerto de Mogán). En las rosas adjuntas (suministradas por la Agencia Estatal de Meteorología) puede compararse la elevada variabilidad del viento en función de la exposición local al Alisio. En el Aeropuerto la presencia del Alisio supone una total dominancia de direcciones del primer cuadrante, y unas velocidades medias elevadas. En el Puerto de Mogán, en cambio, se observa la contribución de vientos aproximadamente paralelos a la costa (WNW-ESE) y de vientos tierra-mar.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 286/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- Agencia Estatal de Meteorología

En Aldea Blanca la situación debe ser mixta entre la reflejada por las dos rosas anteriores. Su ubicación la protege en cierta medida del Alisio, sobre todo cuando éste sopla en dirección norte o nor-noreste, y su situación en un interfluvio la protege asimismo de la influencia directa de las brisas tierra-mar, que se mostrarán en su máxima extensión en el cauce del barranco adyacente.

6.4.4. Ciclo hidrológico.

Desde la óptica de la planificación hidrológica, el conocimiento de los recursos hidráulicos superficiales tiene interés desde una doble faceta; por un lado, por la necesidad de cuantificar y localizar las aportaciones superficiales, esto es, la infraestructura de captación y almacenamiento existente, lo que permite conocer los caudales realmente aprovechados; por otra parte, permite definir los aspectos medioambientales a los que la planificación hidrológica no debe permanecer ajena, tales como la caracterización de avenidas y de los procesos erosivos.

En el territorio municipal de San Bartolomé de Tirajana existen tres grandes cuencas hídricas (Tirajana, Maspalomas y Arguineguín) y dos intercuencas (Tirajana-Maspalomas y Maspalomas-Arguineguín), fruto de la contrastada orografía que la antigüedad e insistencia de los procesos de desmantelamientos han tenido como resultado.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 287/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

El ámbito de estudio pertenece a la cuenca del Barranco de Tirajana con 6.899 hectáreas, cuya cota máxima es 1.957 m y una cota media de 789 m y pendiente del 41%.

Los esquemas aceptados del funcionamiento del ciclo hidrológico establecen que el agua, mayoritariamente de lluvia, se infiltra en las partes altas, donde las precipitaciones son más abundantes, fluyendo radialmente por el subsuelo hacia el mar. Este recorrido puede durar más o menos tiempo, dependiendo de los materiales atravesados y de su estructura. También, se acepta que la superficie freática municipal es un reflejo de la distribución y orientación topográfica del territorio, mayoritariamente orientada de norte a sur, aunque bien es verdad que esta superficie puede ser modificada por el hombre al explotar o recargar el acuífero.

A grandes rasgos, la infiltración del agua se ve muy dificultada, en gran parte de la superficie municipal, por la existencia de materiales de reducida permeabilidad y considerables pendientes, exceptuando los llanos sedimentarios costeros. Además de ello, las condiciones climáticas, referidas con anterioridad, presentan unos regímenes de lluvia de muy irregular intensidad y distribución, lo que junto con la aridez costera dificultan, aún más si cabe, la infiltración. Por otra parte, el gran encajamiento de los barrancos condiciona una superficie freática reducida, dejando grandes volúmenes en los interfluvios fuera de la zona saturada.

En la caldera de Tirajana, donde existe un acuífero en los depósitos de avalancha que puede estar colgado, hay algunos nacientes y captaciones que lo explotan atravesándolo, llegando a las fonolitas subyacentes. En cambio, el tramo alto de la Cuenca de Arguineguín-Ayacata, la infiltración está dificultada por la baja permeabilidad de los materiales y no existen captaciones censadas.

En las zonas bajas, entre el barranco de Tirajana y el de Fataga, las fonolitas e ignimbritas condicionan el flujo hacia el mar. Así pues, en el Barranco de Las Palmas y rampas de Amurga, el acuífero se sitúa en los basaltos antiguos y fonolitas, respectivamente, explotándose con niveles dinámicos de varias decenas de metros por debajo del nivel del mar desde hace varias décadas. En estas zonas, no hay, por el momento, intrusiones marinas a pesar de los continuos bombeos, planteándose la hipótesis de que las dificultades del flujo hacia el mar y el nivel de explotación subyazcan en la existencia de una reserva hídrica fósil. Caso contrario ocurre en la cercana desembocadura del Barranco de Tirajana, donde la intrusión marina alcanza las cercanías del núcleo de Sardina del Sur, en Santa Lucía de Tirajana, generando evidentes riesgos de afección sobre las reservas del Barranco de Las Palmas.

En este sentido, es en la zona costera donde se concentra la mayor parte de la población, del desarrollo urbano y turístico y de las zonas cultivadas necesitadas de los recursos hídricos para su funcionamiento. Esto ha motivado una intensa confrontación

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 288/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

entre la oferta y la demanda de éstos, que ha acabado por reducir en gran medida la calidad del agua.

En lo que se refiere al volumen autorizado en obras de captación hay que considerar que esta cifra es muy inferior a la capacidad real de embalse existente, ya que el volumen autorizado se refiere al que se permite derivar a lo largo de un año. En cualquier caso, el municipio encabeza el número de aprovechamientos, con 72, que representan el 12% del total de la isla, repartidos entre pozos y sondeos, en su mayoría, galerías y nacientes. La mayor parte de ellos se sitúan, como es lógico, en los cauces de barranco, siendo el de Ayagaures, con diferencia, el más prolífico, donde los niveles de bombeo superan los 50 y 60 metros por debajo del nivel del mar.

6.4.5. Características edáficas y usos del suelo.

La característica general de los suelos en San Bartolomé de Tirajana es su avanzado estado de degradación, en buena medida condicionado por la aridez del territorio y por las especiales condiciones geomorfológicas, caracterizadas por pendientes acusadas y reducidas plataformas que puedan considerarse más o menos llanas y por consiguiente adecuadas para el desarrollo de un suelo potente.

La característica general de los suelos en San Bartolomé de Tirajana es su avanzado estado de degradación, en buena medida condicionado por la aridez del territorio y por las especiales condiciones geomorfológicas, caracterizadas por pendientes acusadas y reducidas plataformas que puedan considerarse más o menos llanas y por consiguiente adecuadas para el desarrollo de un suelo potente.

Se trata de suelos en los que la mayor presencia corresponde a los de tipo leptosol lítico y calcisol pétrico, caracterizados por vincularse a una erosión intensa que, favorecida por la escasa vegetación y la acusada pendiente dificulta las condiciones necesarias para la edafogénesis, a excepción de pequeñas localizaciones que logran formarse en los materiales coluviales de pie de monte, allí donde la pendiente se suaviza lo justo para permitir la formación de suelos. Si bien éstos no llegan a alcanzar potencias superiores a los treinta centímetros como resultado del intenso dinamismo morfogenético.

Se caracterizan estos suelos por la existencia de un horizonte argílico muy desarrollado y muestras evidentes de antropización. La presencia o ausencia de horizonte cálcico depende en buena medida de la topografía, aumentando la potencia del encostramiento en pendientes más suaves. Las especiales condiciones morfogenéticas, muy dinámicas, dan como resultado la frecuente presencia de un horizonte pedregoso en superficie, bien de origen antrópico, o bien, más probablemente, por origen coluvial.

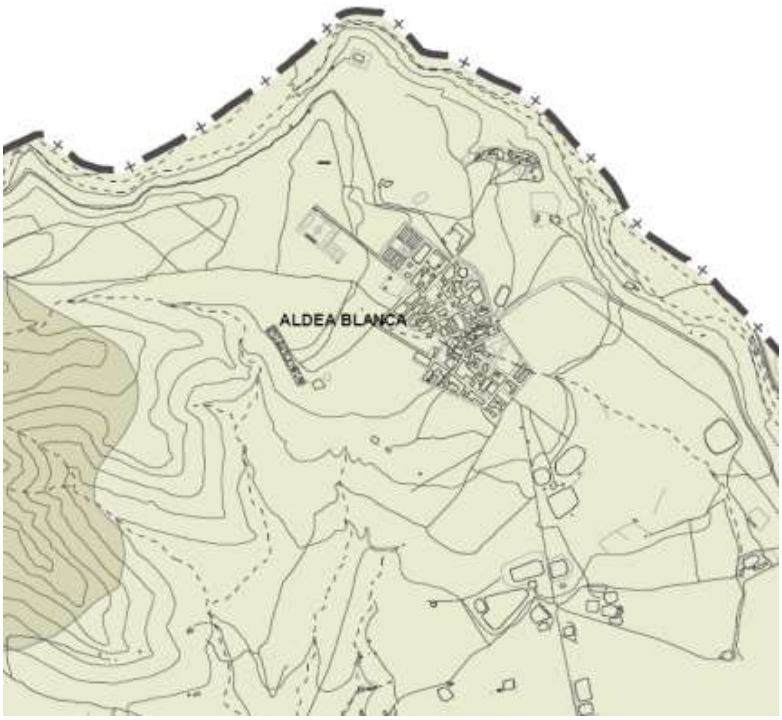
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 289/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En ellos, las condiciones para uso de tipo agrosilvopastoril son muy severas, no siendo susceptibles de uso agrícola. Estas peculiares condiciones los hacen especialmente proclives a todo tipo de uso relacionado con la mera regeneración vegetal, e incluso reforestación. La ausencia de agua en este tipo de suelos es casi total a lo largo de todo el año, con excepción de los períodos de lluvias. Sin embargo, su drenaje es escaso, por lo que se suelen producir encharcamiento y escorrentía superficial, originando restricciones obvias en su uso. Los afloramientos rocosos son tales que impiden el uso agrícola, el cual también se ve perjudicado por la elevada salinidad y/o alcalinidad, factor este que condiciona la revegetación natural, persistiendo únicamente aquellas especies más resistentes a condiciones edáficas negativas.

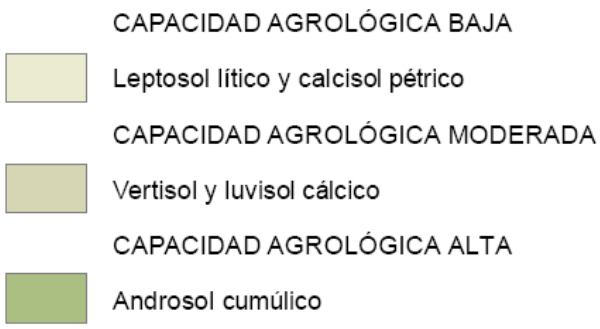
Estas condiciones se suavizan en aquellos suelos de baja capacidad agrológica, localizados preferentemente en los interfluvios donde las pendientes se reducen y permiten un cierto grado de desarrollo de los suelos, aunque con unas características físicas aún poco apropiadas para su funcionalidad como soporte de actividades agrícolas.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 290/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Con un predominio del calcisol pétrico, en las zonas medias y altas del municipio coinciden con la expansión del pinar natural y repoblado. Los altos de Arguineguín, desde la Mesa de Las Pardelas hasta Santidad, el entorno del Morro de Santiago y las laderas de las Cuevas del Pinar, los altos de las cresterías de la cuenca de Ayagaures y las rampas de Amurga se corresponden con esta hipótesis. La excepción se observa en los llanos de Juan Grande, donde las mejores condiciones de pendientes, las características sedimentarias del sustrato y la mayor presencia de recursos hídricos ha aumentado ligeramente sus condiciones agrológicas, fruto de las cuales se explica el desarrollo de la actividad agrícola en las pasadas décadas y el paisaje de invernaderos, en franco retroceso.

En esta clasificación, también podemos encontrar otros suelos representados por constituir suelos muy pobres, suelos minerales tales como los ranquers y arenosoles. Los primeros, son suelos extremadamente frágiles, y en equilibrio muy estable con la vegetación natural, de modo que cualquier acción antrópica sobre ellos los somete a procesos degradativos que empobrece su riqueza natural. Estos se encuentran de manera puntual en las cotas más altas de San Bartolomé de Tirajana. Los arenosoles, a diferencia de los anteriores, se localizan en la costa, y se corresponden con acumulaciones de arenas eólicas de origen marino y constituyen ecosistemas de un elevado valor ambiental, a pesar de su baja capacidad agrológica.

En el territorio municipal pueden observarse, asimismo, suelos de moderada capacidad agrológica, en los que existe un predominio del vertisol y el luvisol cálcico.

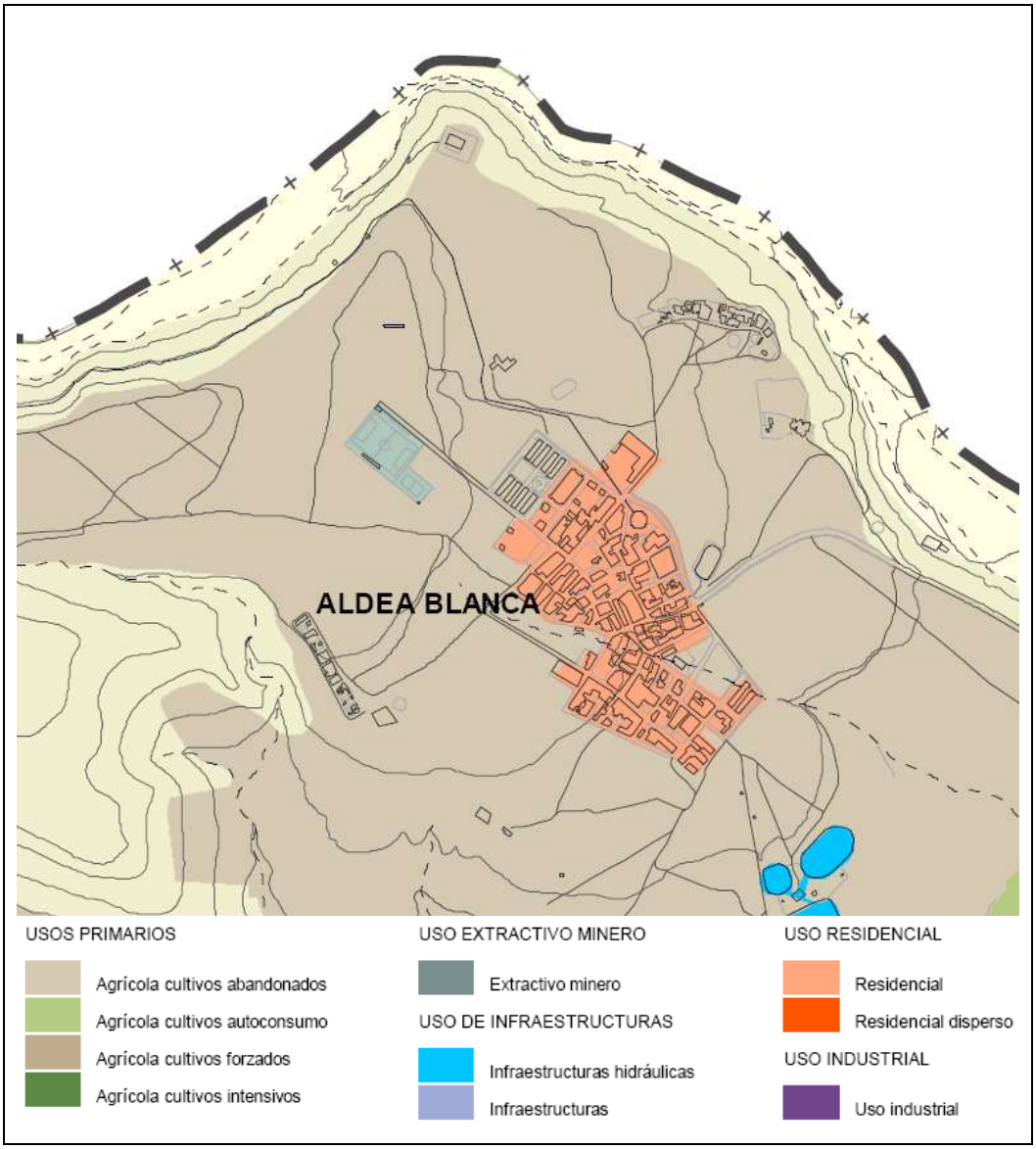
En definitiva, la capacidad de uso de los suelos del municipio es bastante limitada, el aprovechamiento agrícola sólo es factible en condiciones de productividad en puntos muy localizados, especialmente allí donde el cauce de los barrancos se ensancha. La limitación de recursos de este espacio es tal, que sólo los fondos de barrancos constituyen un espacio potencialmente aprovechable. El aprovechamiento como pasto

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 291/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

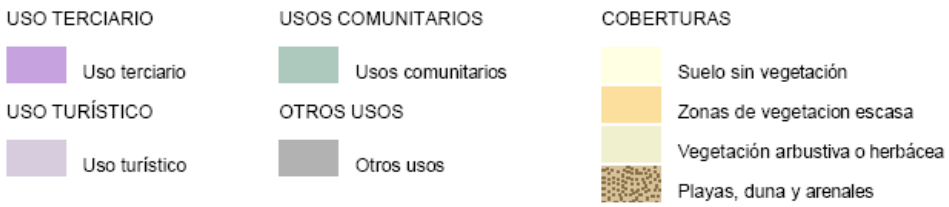
puede considerarse apropiado para todas las asociaciones, sin embargo, la práctica totalidad de unidades edáficas deberían restringir sus usos al meramente silvícola, repoblación forestal sin aprovechamiento maderero, o a la simple regeneración vegetal, máxime cuando concurran algunas condiciones de limitación como escaso espesor efectivo, elevada pedregosidad, pendientes fuertes o muy fuertes o limitaciones hídricas, por exceso o defecto de agua en el sustrato.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 292/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

6.4.6. Características de la vegetación y la fauna.

- **Vegetación.**

Las características climáticas anteriormente reseñadas, unido al contrastado relieve del término municipal, son factores directos en la distribución y tipificación de una vegetación donde los rasgos xéricos y la localización a sotavento de la isla marcan, en gran medida, su desarrollo, especialmente por su generalizado aislamiento respecto al régimen de vientos alisios y a la correspondiente humedad atmosférica recogida en su recorrido oceánico del noreste.

Junto a ello, las mencionadas condiciones del relieve, las características litológicas y los intervalos altitudinales entre el litoral y la máxima cota insular explican la gradación progresiva en las características de los ecosistemas y, por tanto, en la tipificación de las comunidades vegetales. El modelo más utilizado para explicar esta clasificación se corresponde con los llamados “pisos de vegetación”, a partir del cual podemos hacer una visión global y sintética de esta característica del territorio municipal, de clara participación en su definición y calidad medioambiental.

Un primer piso vegetal representaría aquellas comunidades básicamente costeras. Se localizan en una franja de terreno que va desde los 0 a los 400 metros de altitud, aunque en su interior podría incluirse un subpiso correspondiente a la denominada vegetación halófila, localizada desde los 0 metros hasta 100 metros.

Estas comunidades halófilas se desarrollan en unas condiciones ambientales claramente influenciadas por la proximidad del mar y, por tanto, coexiste en ambientes asociados a una constante saturación salina, a la escasez de precipitaciones, a unas temperaturas medias alrededor de 20ºC, llegándose incluso a máximas de 40ºC, a una oscilaciones térmicas de entre 5-7ºC, a la presencia de vientos constantes y moderados y, por último, a una fuerte insolación ambiental.

Ante estas austeras perspectivas para el desarrollo de la vida, las comunidades vegetales han tenido que multiplicar sus mecanismos de adaptación. Dicha adaptación

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 293/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

se deduce en los rasgos de las manifestaciones vegetales (su porte, su aspecto achaparrado y carácter abierto, etc.) como en su fisonomía (suculencia, sistema radicular, coloración pálida, existencia de pilosidades, etc.). Son típicos de sustratos arenosos, como en el sistema dunar de Maspalomas, siendo las especies más frecuentes, el balancón (Traganum moquinii), el tarajal (Tamarix canariensis), el salado (Schyzogyne glaberrima), la uvilla de mar (Zygophyllum fontanensii), la lecheruela (Euphorbia paralias), el pincho (Salsola kali), etc.

Aquí, las formaciones vegetales alcanzan un mayor porte que las de la franja halófila, aunque sus condiciones son similares. Son pequeños arbustos suculentos con hojas duras, reducidas, espinosas, con importante sistema radicular y con la capacidad de ralentizar su ciclo vital durante las épocas desfavorables. Las especies más comunes son el cardón (Euphorbia canariensis), en los fondos de barrancos y laderas bajas del municipio (barranquillos de Amurga, El Veril, Barranco de Las Palmas, Tarajalillo, Juan Grande, Arguineguín, etc.), la tabaiba dulce (Euphorbia balsamifera), en idénticas localizaciones del anterior, a excepción de Juan Grande, y la tabaiba amarga (Euphorbia obtusifolia), característica de medios degradados y sometidos por la acción humana. Además, conviven junto a estas el verode (Klenia neriifolia), el cornical (Periploca laevigata), la leña buena (Neochamaelea pulverulenta), el tasaigo (Rubia fructicosa), el balo (Plocama pendula), y en las zonas más antropizadas, las pitas (Agave americana) y la aulaga (Launaea arborescens).

Los barrancos constituyen en estas zonas costeras unidades diferenciadas por matices ambientales de exposición, sustratos y variaciones de altitud, transgrediendo los límites altitudinales de los pisos contiguos. Esto se traduce, desde el punto de vista florístico, en la presencia de comunidades de tarajales (Tamarix canariensis) sobre sustratos arenosos como en Juncalillo del Sur y Maspalomas. En los tramos medios de los barrancos, se desarrollan pequeños bosquecillos de balos (Plocama pendula) como especie dominante en los barrancos de Tirajana, Las Palmas, etc. Incluso, en zonas medias-altas del municipio pueden llegar a observarse con un desarrollo llamativo especies propias de este ámbito basal, como las manchas de tabaiba dulce en las laderas del Barranco de Fataga, por encima del núcleo homónimo. Asimismo, en estas zonas costeras, pueden observarse procesos contrarios, en los que especies propias de otros ámbitos ecológicos más húmedos encuentran aquí su desarrollo, tales como el palmeral de Phoenix dactilífera en Maspalomas.

Fuera de estas condiciones salinas, el ámbito costero desarrolla un matorral xérico incluido en el denominado cardonal-tabaibal, adaptado a características semiáridas.

La zona de Aldea Blanca se caracteriza por la predominancia de ahulagar-saladar blanco.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 294/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Tabaibal amargo. *Euphorbietum regis-jubae s.l.*

Jaral. *Euphorbio regis-jubae-Cistetum monspeliensis*

Espinal y granadillal. *Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis*

Fayal-brezal. *Myrico fayae-Ericetum arboreae*

Retamar y codesar de monte. *Micromerio-Telinetum microphyllae; Chamaecytiso canariae-Adenocarpetum villosi*

Escobonal. *Pinetum canariensis* facies de *Chamaecytisus proliferus subsp. meridionalis*

Matorral de algoaera y brusquilla. *Chenoleoideo tomentosae-Suaedetum mollis*

Matorral nitrófilo desértico: ahulagar, saladar blanco, etc. *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*

Matorral nitrófilo xérico: vinagreral, inciensal, magarzal, etc. *Artemisio thusculae-Rumicion lunariae; Tricholaeno teneriffae-Rumicetum lunariae*

Medio urbano, rural, industrial y áreas de servicio

Desprovisto de vegetación

Fuente.- Visor Grafcan.

En síntesis, San Bartolomé de Tirajana recoge un territorio con una importante calidad medioambiental, desde la óptica de las comunidades vegetales que participan en su definición, teniendo en cuenta las condiciones biogeográficas, geomorfológicas y climáticas que confluyen en la vertiente de sotavento de la isla. En estas características participan la elevada endemicidad de la flora municipal, que llega a ocupar la mitad de todo su conjunto. Sin embargo, en el ámbito de estudio por cuestiones climáticas, el

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 295/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

proceso de antropización y el abandono de antiguos cultivos, la presencia de vegetación es escasa y de poca calidad medioambiental.

- **Especies de vegetación protegidas.**

Del inventario de la vegetación realizado durante la visita de campo, así como de la consulta del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se desprende que en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada y en su entorno no existen especies vegetales protegidas, siendo los documentos normativos de referencia los siguientes:

- Orden de 20 febrero 1991, sobre protección de flora vascular. (Or Fl).
- Listado y Catálogo español de Especies Amenazadas (CEEA).
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats (Di.Ha).
- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP).
- Convenio de Berna (BERNA).
- Convenio de Bonn (BONN).

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

- **Área de interés florístico.**

En la zona de Aldea Blanca no existen áreas de interés florístico. Las zonas más cercanas de interés florístico se ubican en la zona del Barranco de Tirajana, con presencia de comunidades vegetales de balera (Polycarpo-Nicotianetum glaucae).

- **Fauna.**

La isla de Gran Canaria se caracteriza por localizar en su territorio unas comunidades faunísticas que podríamos asociar a la “región paleártica occidental” y, dentro de ella, presenta grupos pertenecientes a la “subregión mediterránea” y a la “subregión norteafricana”. Bajo este contexto general, se observan dos aspectos relevantes en la definición local de sus características demográficas y tipológicas, como son la alta tasa de endemicidad, tal como ocurría con la flora, en comparación con los sistemas continentales cercanos y, en contraposición, el escaso número de especies e

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 296/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

individuos. El resultado es un conjunto de ecosistemas faunísticos de extrema fragilidad ante las actuaciones humanas y las transformaciones directas o indirectas de los respectivos hábitats. El municipio de San Bartolomé de Tirajana no sólo participa de este hecho, sino que las circunstancias llegan a ser más importantes en determinadas zonas de gran presión urbanística y condiciones ecológicas muy relevantes, en especial, las zonas costeras.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la fauna asociada a cultivos y eriales, y al entorno urbano próximo. En lo que a la fauna invertebrada se refiere, existen dípteros (moscas) e himenópteros (avispas), así como coleópteros (escarabajos); en definitiva las especies existentes son las propias de entornos humanizados, no estando sometidas a protección.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre, tanto desde el punto de vista de la diversidad (número de especies distintas) como de la abundancia (número de individuos pertenecientes a cada especie concreta), siendo en cualquier caso también la propia de entornos humanizados.

Entre los reptiles, abunda el lagarto endémico (Gallotiastelhinii), siendo más raros de observar la lisa (Chalcidessexlineatus) y el perenquén (Tarentolaboettgeriboettgeri).

Las aves, aunque con mayor capacidad de dispersión, constituyen asimismo un grupo faunístico poco significativo, tanto en el interior como en el exterior del ámbito, siendo igualmente la habitual de entornos antropizados. Destacan por su abundancia el vencejo unicolor (Apus unicolor) y el vencejo pálido (Apuspallidus), y en menor medida el cernícalo, (Falco tinnunculus canariensis), así como las especies habitualmente ligadas al hombre como la paloma bravía (Columba livia) y tórtola común (Streptopeliaturtur).

Otras especies orníticas de posible avistamiento en la superficie de estudio y su entorno son generalistas que abundan en los eriales y en los campos de cultivo de los Llanos de Juan Grande: Terrera Marismeña (Calandrellarufescens), Bisbita Caminero (Anthus berthelotii), Camachuelo Trompetero (Bucanetes githagineus), Curruca Tomillera (Sylvia conspicillata), y Alcaudón Real (Lanius meridionalis koenigi).

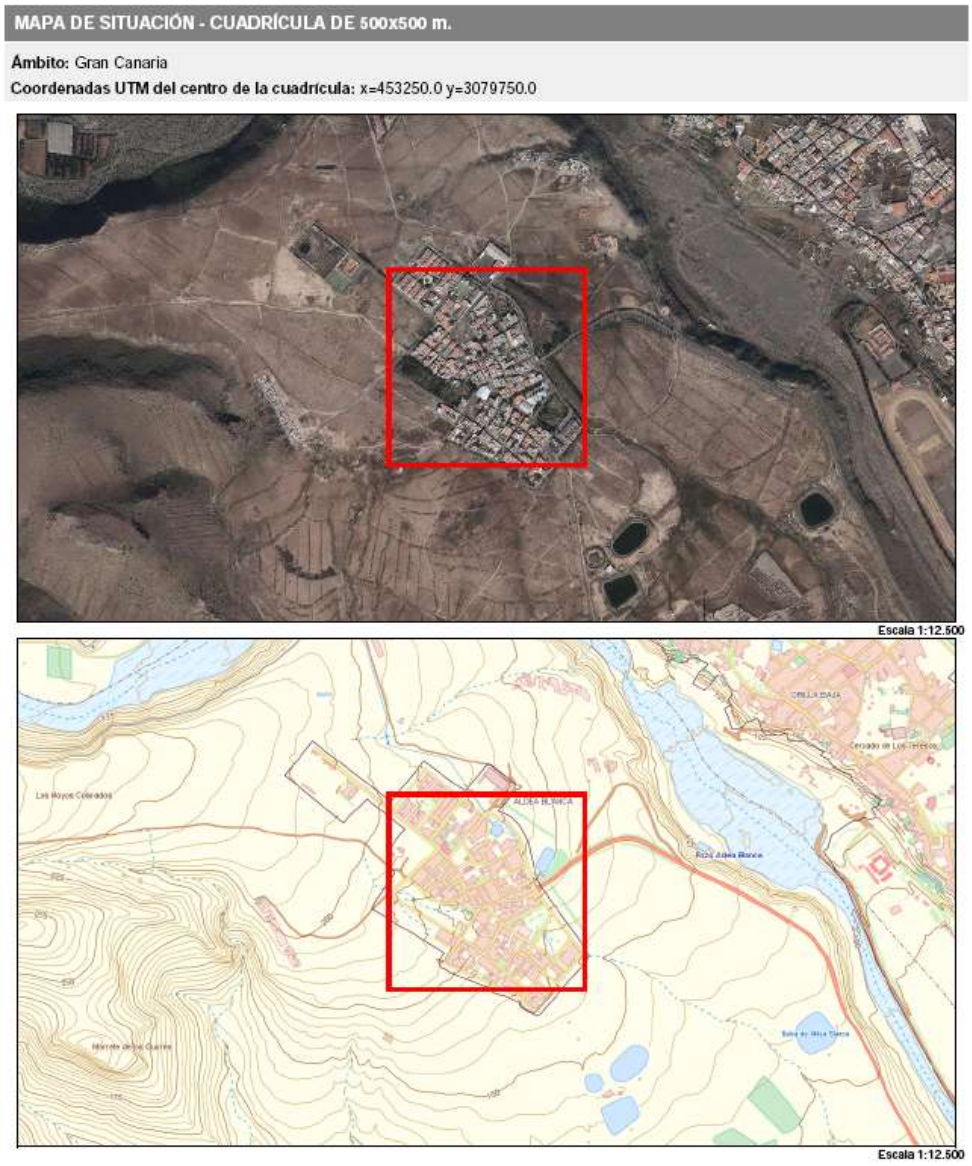
En el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se cita la presencia de Circus aeruginosus (aguilucho lagunero occidental) y Hieraaetus pennatus

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 297/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

(águila calzada) en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada.



Fuente.- Visor Grafcan.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 298/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA			
Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Circus aeruginosus	Aguilucho lagunero occidental	×	Nativo Seguro (NS)
Hieraaetus pennatus	Águila calzada	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS							
Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Circus aeruginosus	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
Hieraaetus pennatus	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]		
Circus aeruginosus	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

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

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

Fuente.- Visor Grafcan.

Por su parte, según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (realizado por la Viceconsejería de Política Territorial y Medio Ambiente en Noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se adscribe a la Zona Juncalillo-Aldea Blanca, Maspalomas, en la que se ha constatado la presencia del alcaraván y el chorlitejo patinegro; si bien dentro de dicha zona el área de Aldea Blanca donde se pretende la nueva ordenación no se señala como ámbito destacado para la reproducción de estas especies de aves estepáricas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 299/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Áreas prioritarias reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna

Fuente.- Visor Grafcan.

Cabe añadir que en las visitas realizadas a la zona no se ha constatado la nidificación de aves de interés en el interior de la superficie de estudio.

Por último, en cuanto a los mamíferos, destaca en este tipo de ambientes el ratón (Mus musculus) y la rata común (Rattussp.).

En los siguientes cuadros se incluyen las especies más representativas de la fauna vertebrada observada en el entorno del ámbito de estudio, indicándose en cada caso la protección a que cada especie se encuentra sometida:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 300/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

LISTADO DE ESPECIES DE AVES QUE SE PUEDEN AVISTAR EN LA ZONA DE ESTUDIO		GRADOS DE PROTECCIÓN	
Especie	**Nombre común/vulgar**	**C.N.E.A.**	**C.C.E.P**
Actitis hypoleucos	Andarríos chico	RPE	
Alaudala rufescens rufescens	alandra canaria, Terrera marismeñ	RPE	
Bucanetes githagineus amantum	ájaro moro, Camachuelo trompeter	RPE	Anexo I
Burhinus oedicnemus distinctus	Alcaraván común	RPE	Anexo I
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	RPE	
Gallinula chloropus	Gallineta común, Polla de agua		
Hieraaetus pennatus	Águila calzada		Anexo I
Mareca strepera	Ánade friso		Anexo II/A
Petronia petronia petronia	Gorrión chillón	RPE	
Tadorna ferruginea	Tarro canelo	RPE	Anexo I
Tringa nebularia	Archibebe claro	RPE	

NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMÚN	CCEP	CNEA	Directiva Hábitat	Convenio de Berna
Mus musculus	Ratón Doméstico				
Rattus norvegicus	Rata común				
Rattusrattus	Rata campestre o rata negra				
Chalcidessexlineatus	Lisa de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
TarentolaboettgeriSteindachner	Perenquén de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
Gallotiastelhinii	Lagarto de Gran Canaria	IV	Descatalog.	Anexo VI	Anexo III

LESRPE y CEEA: ***Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.***

"RPE": "Régimen de Protección Especial".*Listado de Especies Silvestres.*
"PE": "Especies y subespecies catalogadas en peligro de extinción".*Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
"V": "Especies y subespecies catalogadas de interés especial". *Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

CCEP: ***LEY 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010***:

Anexo I: Especies "en peligro de extinción"
Anexo II: Especies "vulnerables".
Anexo III: Especies "de interés para los ecosistemas canarios".
Anexo IV: Especies silvestres de "protección especial".
Anexo V: Categoría supletoria en el Catálogo Canario en caso de disminución de la Protección en el Catálogo Nacional de las Especies con presencia significativa en Canarias.
Anexo VI: Especies incluidas en la categoría de Interés Especial en el Catalogo Estatal afectadas por el apartado 4 de la disposición transitoria única

***2 Tiene en consideración:**
- *Orden AAA/1771/2015, de 31 de agosto, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
- *Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

Conservación de aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010. Directiva 2009/147/CE Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre de 2009)
(3) Valores de Categoría de Protección Directiva de Aves
- Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución (art.4).
- Anexo II/A: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte A del Anexo II podrán cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva.
- Anexo II/B: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte B del Anexo II podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se las menciona (art.7).
- Anexo III/A: Para las especies enumeradas en la parte A del Anexo III, las actividades contempladas en el apartado 1 del artículo 6 no estarán prohibidas, siempre que se hubiese matado o capturado a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo (art.6).

Cabe concluir que a la superficie de estudio, pobre en cubierta vegetal e inmediatamente próxima a una amplia zona urbano-residencial, a la Autovía GC-1, etc., no se encuentra ligada ninguna comunidad animal significativa; habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves singulares.

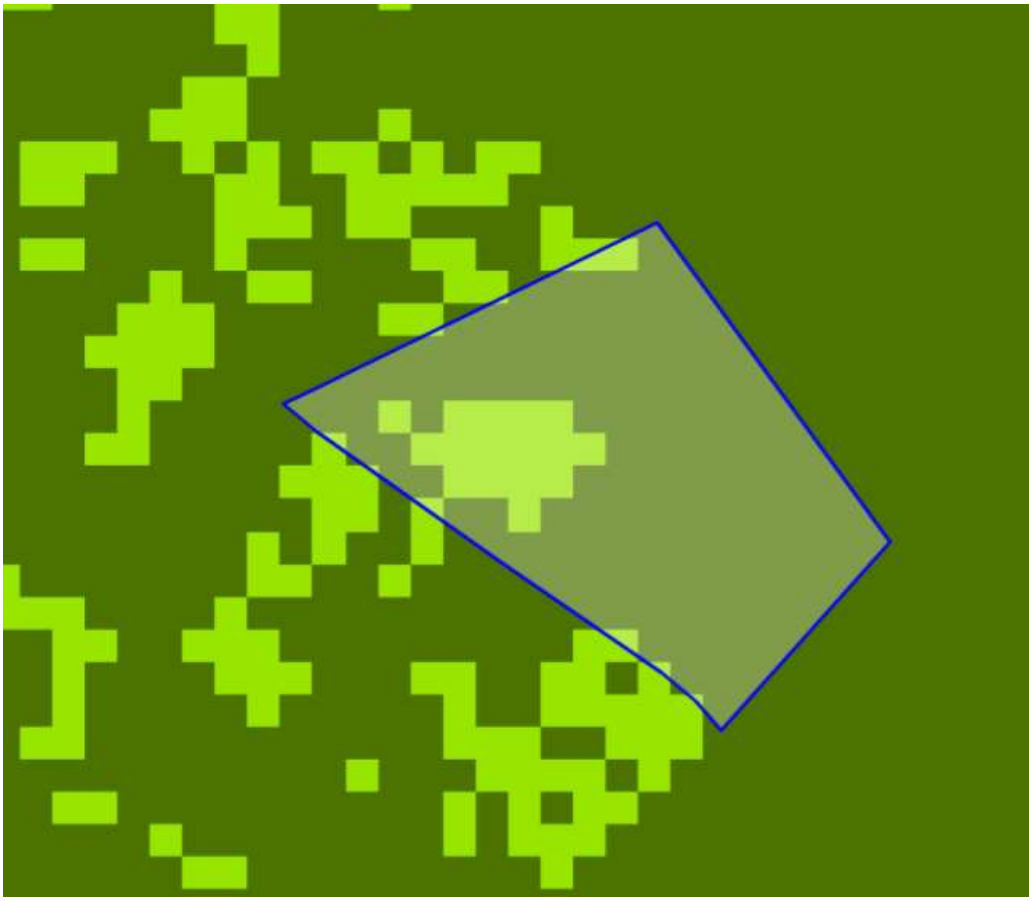
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 301/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

6.4.7. Riesgo volcánico.

El sector de la isla donde se ubica la zona de estudio, debido a la antigüedad de los materiales geológicos que lo constituyen (PEVOLCA, Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 73/2010, de 1 de julio), así como a la ausencia de erupciones recientes (Rodríguez González et al, 2009), apunta estar sometido a una baja probabilidad de erupciones volcánicas. La configuración del área de estudio, como un interfluvio alargado y con una configuración interna que oscila entre plana y convexa (a excepción del barranquillo longitudinal que la recorre) entre el Barranco de Tirajana y el Barranco de Las Palmas, hace que aun en caso de erupción en el entorno, el riesgo por coladas sea prácticamente nulo, estando en todo caso sujeta la zona a la afección por caída de materiales proyectados (piroclastos, cenizas). Por tanto, cabe concluir un riesgo volcánico muy bajo para el área.



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 302/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente.- Visor Grafcan.

6.4.8. Riesgo sísmico.

El PESICAN (Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 72/2010, de 1 de julio) basa su estimación de peligrosidad sísmica para el archipiélago en la peligrosidad establecida por el Instituto Geográfico Nacional. Según este organismo, la peligrosidad sísmica del Archipiélago corresponde a la intensidad VI de la escala EMS-98 (determinada para un período de retorno de 500 años).

Según esta Escala Macrosísmica Europea (cuya intensidad VI-VII aproximadamente correspondería a una intensidad 5-6 de la escala de Richter), la intensidad VI (‘levemente dañino’) tendría como efectos los siguientes:

- Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior.

- Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

- Se presentan daños de grado 1 en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2; algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Según la misma escala EMS, la mayor parte de las edificaciones existentes o previsibles tendrían clase de vulnerabilidad C o D. Los daños de grado 1 que según la definición de la intensidad VI podrían sufrir algunos edificios de clase de vulnerabilidad C serían ‘Grado 1: Daños de despreciables a ligeros (ningún daño estructural, daños no estructurales ligeros). Fisuras en muy pocos muros. Caída sólo de pequeños trozos de revestimiento. Caída de piedras sueltas de las partes altas de los edificios en muy pocos casos.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 303/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Por tanto, para la peligrosidad sísmica asociada al Archipiélago, el tipo de edificaciones y la vulnerabilidad a ellas asociada, se puede considerar que el riesgo sísmico es bajo. Cabe apuntar como mera observación que la mayor parte de los sismos relevantes que se han producido en Canarias en los últimos años se han generado en el mar y han tenido una intensidad IV-V.

6.4.9. Riesgo de desprendimientos.

El área de ordenación se ubica en un sector elevado, delimitado en gran parte de su perímetro por el límite físico que supone el escarpe vertical que la eleva varios metros por encima de la ladera en pendiente de los cauces adyacentes.

Los riesgos geológicos más significativos que afectan la zona de actuación son los relacionados con los movimientos de laderas o gravitatorios, que se producen como consecuencia de la interacción entre los procesos internos que han configurado el relieve y los externos, asociados principalmente a los procesos erosivos, que tienden a compensar a los anteriores. Sin embargo, la distancia a los escarpes del Barranco de Tirajana es superior a 350 metros de distancia, siendo un riesgo de desprendimiento bajo.

6.4.10. Riesgo de avenidas e inundaciones.

El área de estudio se ubica en un interfluvio, por lo que no está sujeta al riesgo de avenidas ni de inundaciones asociado a los cauces de los barrancos adyacentes (Tirajana y Las Palmas).

Dentro del área de estudio, el agua de escorrentía se limita a aquella que recibe la propia zona, sin existir escorrentía apreciable de zonas situadas aguas arriba. La urbanización total de la zona tiene como efecto la práctica eliminación de la infiltración, por lo que toda el agua de lluvia discurrirá por las áreas urbanizadas (fundamentalmente los viales) hacia las zonas de desagüe que están ejecutadas en la urbanización.

6.4.11. Riesgos antrópicos.

La presencia del escarpe supone la existencia de cierto riesgo de caída al vacío para las personas que transiten en sus inmediaciones. Debido a que el escarpe es vertical en gran parte de su perímetro, las eventuales caídas se producirían desde varios metros de altura, por lo que pueden ser potencialmente muy graves para las personas implicadas.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 304/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

6.4.12. Impactos ambientales existentes.

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización casi generalizado a toda la superficie, así como de degradación extensible sobre más de la mitad de la superficie del sector.

La principal causante del deterioro que manifiesta el ámbito de estudio ha sido la intensa ocupación agrícola que el mismo ha soportado hasta épocas relativamente recientes. La degradación del espacio se inicia en el momento que se produce la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural, el acondicionamiento del terreno y los suelos y, por último, la implantación de los cultivos, siembra, etc., haciéndose más intenso el impacto ambiental asociado (afección paisajística, erosión, fauna, residuos, etc.) a propósito del abandono de la actividad agraria.

Las antiguas superficies de cultivo ocupan buena parte del ámbito de ordenación, identificándose con espacios que hoy manifiestan una pobreza o ausencia de vegetación que las hace fácilmente identificables como eriales.

El espacio restante se encuentra en la actualidad muy degradado por el acopio de escombros y otros materiales y residuos de variada naturaleza, además de afectado por movimientos de tierras, el trazado de pistas, construcciones en estado ruinoso, etc., concretando un significativo impacto ambiental y paisajístico.

Además de los residuos que se distribuyen sobre algunos sectores de erial y barranqueras, sobresalen en el interior del sector abundantes acopios de tierra, material pétreo, restos de materiales de construcción, chatarras, y otros residuos, que concretan un impacto negativo significativo sobre el paisaje y la calidad ambiental extensible a más de la mitad norte de la superficie.

Incluso buena parte del cauce de las pequeñas torrenteras que atraviesan el sector presentan afecciones por acopios de residuos de variada naturaleza, además de por la proliferación de vegetación de especies propias de áreas degradadas.

Cabe por último señalar que señalar que además de la escasa calidad ambiental que presenta el sector, la presión que se ejerce sobre el mismo desde el viario y el enclave urbano adyacente condiciona en gran medida su capacidad de acogida de elementos faunísticos, en particular de especies significativas de la avifauna.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 305/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

7.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

La zona residencial de La Aldea es el núcleo residencial más oriental del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, estando en el linde con el municipio de Santa Lucía de Tirajana.

Los usos existentes en la zona de estudio y sus zonas cercanas son el residencial y el uso agrícola, existiendo varios cultivos en estado de abandono.

La actividad agrícola en las zonas colindantes se centra fundamentalmente, por razón de la pendiente de las márgenes de los barrancos, en las zonas de cauce y aledañas. Los cultivos con mayor superficie dedicada son los hortícolas (pimiento y pepino). La casi totalidad de estos cultivos se desarrollan en invernadero.

En el ámbito de estudio únicamente existen parcelas residenciales con las dotaciones asociadas.

7.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS.

La urbanización de Aldea Blanca está caracterizada por ser una zona con residencias destinadas a población con nivel económico medio, en la medida en que se trata de parcelas residenciales con ordenanza de edificación RP2. Esto ha provocado la implantación de residencias principalmente de autoconstrucción, si bien existen algunas promociones inmobiliarias en las zonas cercanas al ámbito de estudio.

7.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Aldea Blanca es un barrio prácticamente culminado por la urbanización, a excepción de la manzana circunscrita por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejui, que tiene pendientes la ejecución de las aceras, así como las cajas de acometidas a los servicios urbanísticos.

8. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE.

En el ámbito de estudio es suelo urbano, sin que exista suelo rústico, si bien la urbanización se encuentra franqueada a este y oeste por suelo rústico pontecialmente productivo agrícola, asimilable a un suelo rústico de protección agraria –Disposición transitoria tercera LSNEPC–.

Al norte y al sur se encuentra el resto de la urbanización de Aldea Blanca, cuya ordenación pormenorizada está prevista en el PGOU96.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 306/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

El área objeto de modificación no se encuentra incluido en ninguno de los Espacios Naturales de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Tampoco se encuentra incluida en ninguno de los espacios de la Red Natura 2000 (Zonas de Especial Conservación –ZEC-, ni Zonas de Especial Protección para las Aves –ZEPA), ni en ninguna Área de Sensibilidad Ecológica. Tampoco se delimita en las cercanías de la zona ninguna Área Importante para las Aves (IBA).

El Plan Insular de Ordenación (como Plan de Ordenación de los recursos naturales) tampoco delimita ninguna zona de relevante valor natural (zonas A) en las cercanías del área de estudio.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el ámbito de ordenación, no está afectada por normativa relativa a legislación sectorial. En concreto, no está afecta a la normativa de espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, turismo u otras.

10. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

En la zona de Aldea Blanca, o en sus cercanías, no existen bienes que integren el patrimonio histórico de Gran Canaria

11. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES.

En el ámbito de ordenación todas las parcelas están destinadas a uso residencial. Existe el CEIP Aldea Blanca, el Consultorio Local sanitario de Aldea Blanca, el Centro sociocultural Aldea Blanca y dispone de áreas de libres y parques urbanos de esparcimiento. En el ámbito de estudio, además, existe un pabellón deportivo y un parque urbano, así como un parque pendiente de ejecución por la Administración.

Está conectado con la GC-191 y la GC-1 a través de la GC-105, que se inicia en Aldea Blanca y termina en el enlace de las vías anteriores.

12. PAISAJE.

El paisaje del entorno del área de la revisión se caracteriza por la dominancia de los elementos abióticos sobre los antrópicos y los bióticos, representado por una sucesión de interfluvios, que paisajísticamente aporta una muy baja calidad visual.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 307/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Domina en el ámbito de estudio los elementos antrópicos por la transformación del suelo mediante la implantación de edificaciones, mientras que el exterior de la urbanización ofrece una baja calidad paisajística.

13. CAMBIO CLIMÁTICO – EVOLUCIÓN DEL CLIMA.

Evolución del clima. Para poder cuantificar la posible evolución del clima los expertos hacen uso de los modelos climáticos y de los escenarios de emisiones de gases de efecto invernadero.

Los modelos climáticos de circulación general son modelos del sistema terrestre desarrollados por diferentes centros climatológicos. Los modelos del sistema terrestre incluyen, además, la representación de varios ciclos bioquímicos como aquéllos implicados en el ciclo del carbono, del azufre o del ozono.

Estos modelos climáticos de circulación general son forzados con distintos escenarios de emisiones a lo largo del siglo XXI para dar lugar a diferentes proyecciones del clima a nivel mundial.

Para el Tercer (TAR) y Cuarto (4AR) Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) de los años 2001 y 2007, se hizo uso de los siguientes escenarios que fueron elaborados previamente en un informe ad hoc, conocido como SRES:

- A1: describe un mundo futuro con rápido crecimiento económico, población mundial que alcanza su valor máximo hacia mediados del siglo y disminuye posteriormente, y una rápida introducción de tecnologías nuevas y más eficientes. Sus características distintivas más importantes son la convergencia entre regiones, la creación de capacidad y el aumento de las interacciones culturales y sociales, acompañadas de una notable reducción de las diferencias regionales en cuanto a ingresos por habitante. La familia de escenarios A1 se desarrolla en tres grupos que describen direcciones alternativas del cambio tecnológico en el sistema de energía. Los tres grupos A1 se diferencian en su orientación tecnológica: utilización intensiva de combustibles de origen fósil (A1FI), utilización de fuentes de energía no de origen fósil (A1T), o utilización equilibrada de todo tipo de fuentes (A1B).

- A2: describe un mundo muy heterogéneo. Sus características más distintivas son la autosuficiencia y la conservación de las identidades locales. Las pautas de fertilidad en el conjunto de las regiones convergen muy lentamente, con lo que se obtiene una población mundial en continuo crecimiento. El desarrollo económico está orientado básicamente a las regiones, y el crecimiento económico por

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 308/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

habitante, así como el cambio tecnológico están más fragmentados y son más lentos que en otras líneas evolutivas.

• B1: describe un mundo convergente con una misma población mundial que alcanza un máximo hacia mediados del siglo y desciende posteriormente, como en la línea evolutiva A1, pero con rápidos cambios de las estructuras económicas orientados a una economía de servicios y de información, acompañados de una utilización menos intensiva de los materiales y de la introducción de tecnologías limpias con un aprovechamiento eficaz de los recursos. En ella se da preponderancia a las soluciones de orden mundial encaminadas a la sostenibilidad económica, social y medioambiental, así como a una mayor igualdad, pero en ausencia de iniciativas adicionales en relación con el clima.

• B2: describe un mundo en el que predominan las soluciones locales a la sostenibilidad económica, social y medioambiental. Es un mundo cuya población aumenta progresivamente a un ritmo menor que en A2, con unos niveles de desarrollo económico intermedios, y con un cambio tecnológico menos rápido y más diverso que en las líneas evolutivas B1 y A1. Aunque este escenario está también orientado a la protección del medio ambiente y a la igualdad social, se centra principalmente en los niveles local y regional.

Posteriormente, para la elaboración del Quinto Informe de Evaluación (AR5) del IPCC del año 2013 y sustituyendo a los elaborados por el Informe Especial sobre Escenarios de Emisiones (SRES), se ha hecho uso de cuatro nuevos escenarios de emisión, las denominadas Sendas Representativas de Concentración (RCP siglas en inglés).

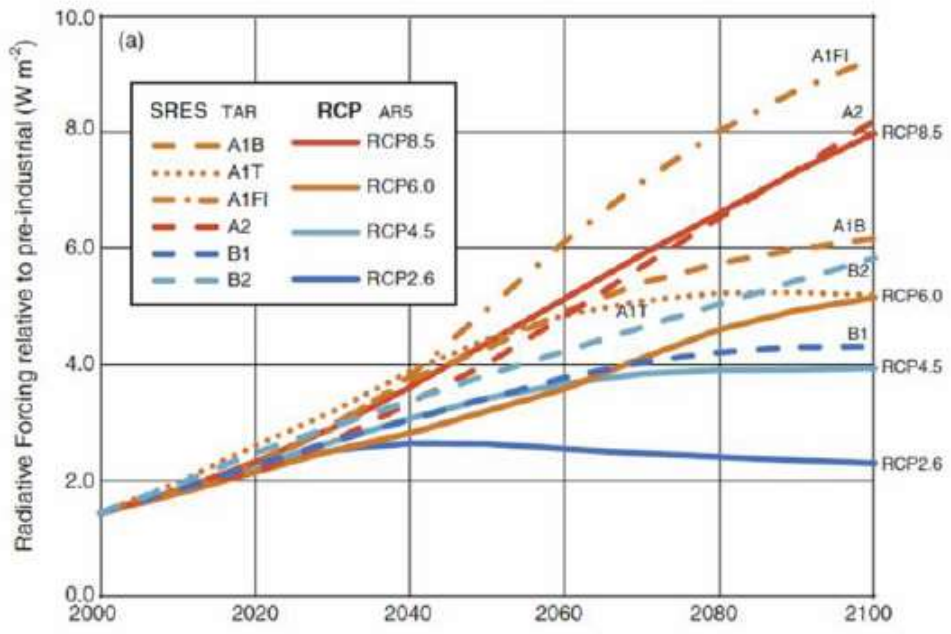
Éstas se identifican por su forzamiento radiativo total (cambio en la radiación entrante o saliente de un sistema climático) para el año 2100, que varía desde 2,6 a 8,5 vatios por metro cuadrado (W*m-2). Cada RCP tiene asociada una base de datos de alta resolución espacial de emisiones de sustancias contaminantes (clasificadas por sectores), de emisiones y concentraciones de gases de efecto invernadero y de usos de suelo hasta el año 2100, basada en una combinación de modelos de distinta complejidad de la química atmosférica y del ciclo del carbono. Los resultados que aquí se presentan se refieren a 3 posibles forzamientos radiativos: 8,5 W*m-2 (RCP 8,5, en rojo), 6,0 W*m-2 (RCP 6,0, en ocre) y 4,5 W*m-2 (RCP 4,5, en azul).

En la siguiente imagen se comparan los forzamientos radiativo de los escenarios ya comentados, es decir, RCP y SRES.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 309/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente: Borrador del documento Bases Científicas, Capítulo 1, Grupo de Trabajo del IPCC.

Escenarios de la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET). La AEMET es la encargada de la elaboración de las proyecciones de cambio climático regionalizadas para España con respecto a distintos escenarios de emisión para el siglo XXI en España para ser posteriormente empleadas, dentro del marco del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC), en los trabajos de evaluación de impactos y vulnerabilidad.

Los gráficos que se presentan a continuación, elaborados por AEMET en base a la regionalización de las proyecciones calculadas con modelos climáticos globales de los escenarios climatológicos del AR5 del IPCC han sido puestos a disposición pública en:

http://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/result_graficos.

Para las Islas Canarias se ha utilizado la técnica de regionalización estadística que traduce los datos generados a gran escala por los modelos climáticos globales a datos en escala local o regional mediante la aplicación de dos tipos de algoritmos empíricos basados en las técnicas de análogos y de regresión lineal.

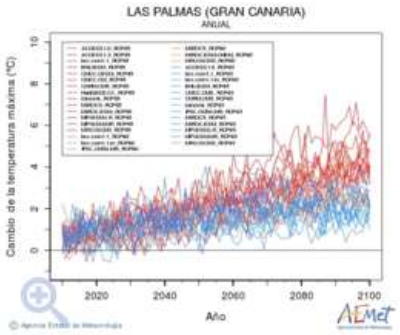
De entre los parámetros proyectados se han escogido la evolución de la temperatura máxima, la evolución temperatura mínima, el cambio en la duración del periodo seco y el cambio en el número de días de lluvia a lo largo del presente siglo.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

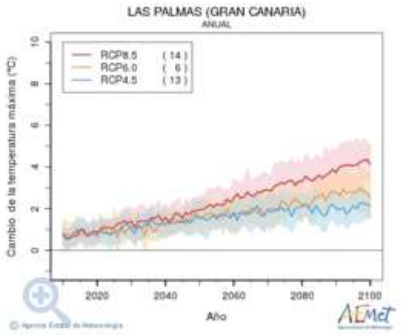
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 310/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

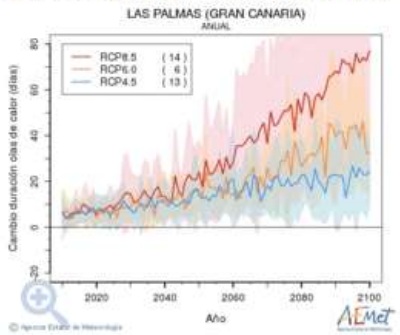
Cambio de la temperatura máxima



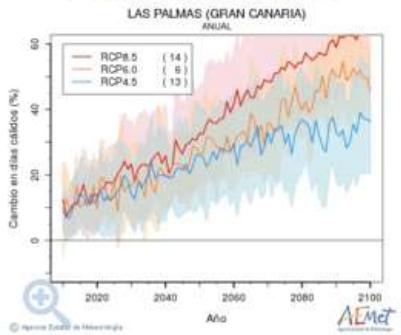
Cambio de la temperatura máxima



Cambio de duración olas de calor



Cambio en días cálidos

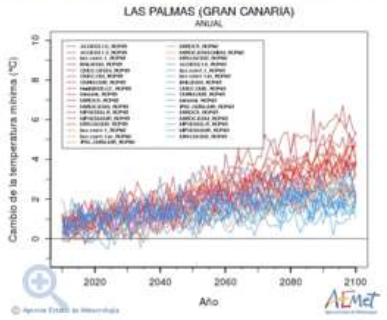


Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

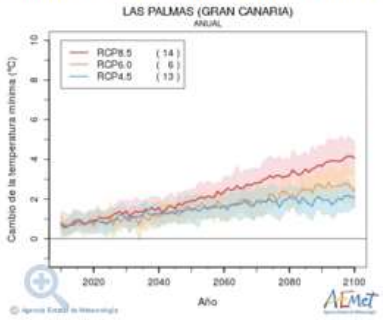
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 311/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

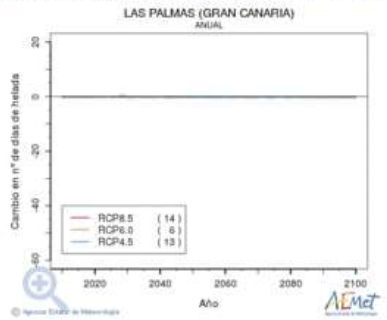
Cambio de la temperatura mínima



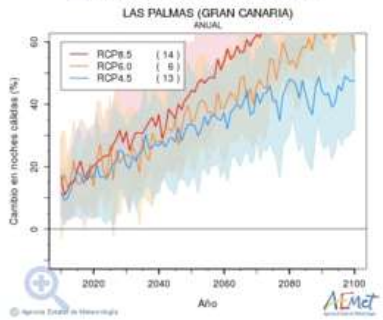
Cambio de la temperatura mínima



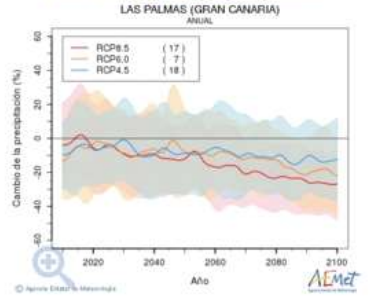
Cambio número de días de heladas



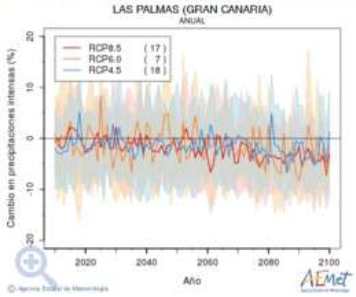
Cambio noches cálidas



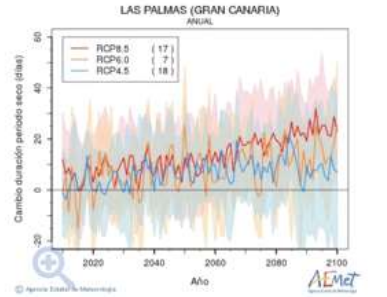
Cambio de la precipitación



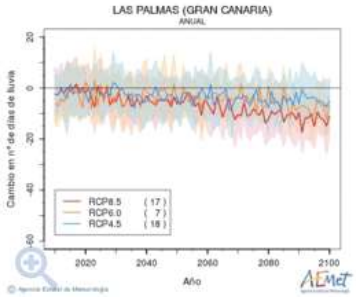
Cambio en precipitaciones intensas



Cambio duración periodos secos



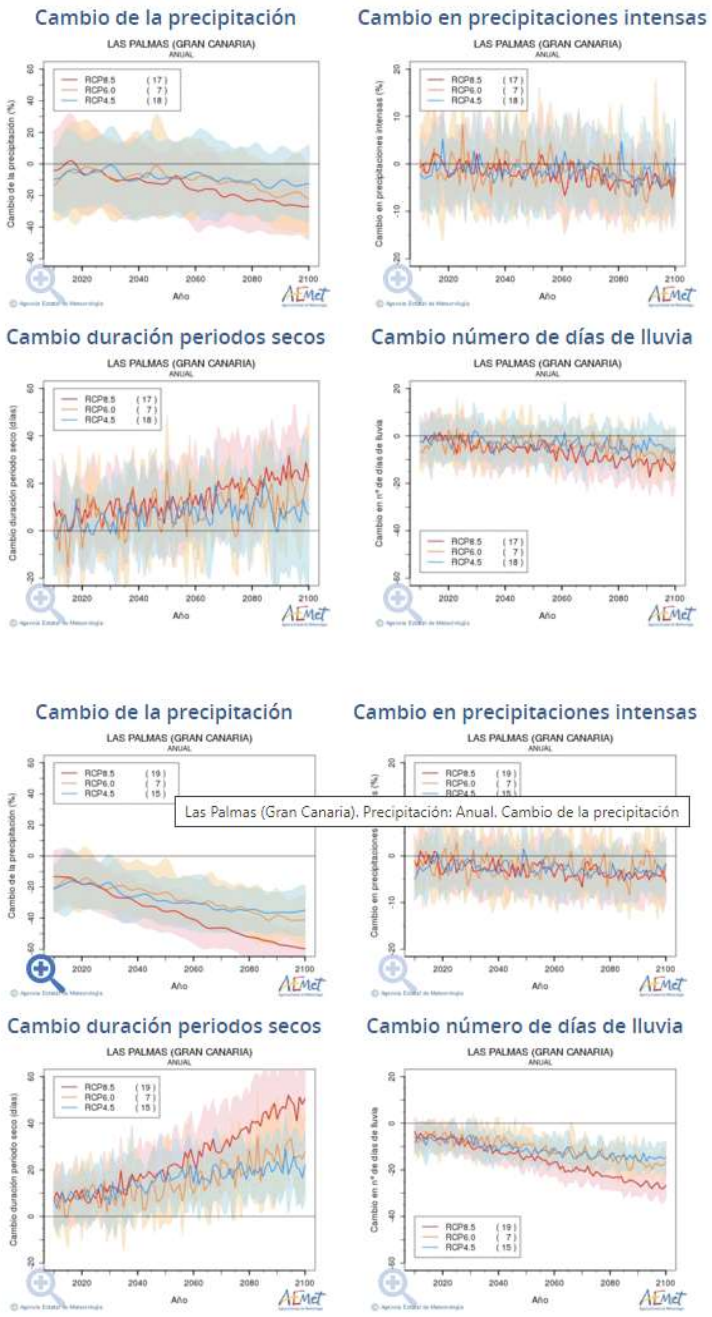
Cambio número de días de lluvia



Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 312/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente: AEMET

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 313/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Proyecto CLIMATIQUE (Islas Canarias). Instituto Tecnológico de Canarias (ITC). El Proyecto Climatique, acogido al marco de financiación Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) – Programa de Cooperación Transfronteriza España-Fronteras Exteriores 2008-2013 (POCTEFEX) y llevado a cabo por el Instituto Tecnológico de Canarias (ITC), tenía entre otras actividades la evaluación de los impactos producidos en las Islas Canarias por causa del cambio climático.

Para realizar y proponer una óptima relación de estrategias de mitigación y adaptación en diferentes sectores socioeconómicos se extractaron datos de proyectos de regionalización climática llevados a cabo a nivel nacional para, entre otros, el período 2015-2025 y circunscritos al ámbito de las Islas Canarias.

Los datos provenían de la colección de escenarios climáticos regionalizados del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) del año 2012 y más concretamente de los proyectos ESCENA y ESTCENA.

El Proyecto ESCENA utilizó como datos de entrada las simulaciones de tres modelos climáticos globales distintos (ECHAM5, HadCM3 y CNRM) forzados con tres escenarios de emisiones SRES (A1B, A2 y B1) a los que aplicó dos modelos de regionalización climática (RCM) llamados PROMES, elaborado por la Universidad de Castilla La Mancha, y MM5, elaborado por la Universidad de Murcia.

Las variables que se consideraron para este proyecto, cuyo año objetivo de estudio era el 2020, fueron la temperatura máxima, la temperatura mínima, la velocidad del viento (dirección, magnitud y magnitud máxima), precipitación, radiación solar de onda corta incidente en superficie, evaporación y humedad total del suelo.

Del Proyecto ESTCENA, que básicamente supone la regionalización estadística de distintas variables procedentes de proyecciones de modelos globales mediante diferentes técnicas matemáticas, se consideraron las variables temperatura mínima, máxima y la precipitación. Tan solo fue posible utilizar las series climáticas de 10 estaciones meteorológicas de AEMET para las Islas Canarias.

El Proyecto CLIMATIQUE utilizó para su evaluación de impactos los datos provenientes de los escenarios SRES A1B y B1 por su similitud con los RCP 8,5 y 4,5 en el período 2020-2050.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 314/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Variación de la temperatura máxima (ºC) para el escenario A1B

Canarias							
Temperatura máxima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: A1B		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	26 ºC	26 ºC	20 ºC	28 ºC	28 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,5 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC

Variación de la temperatura máxima (ºC) para el escenario B1

Canarias							
Temperatura máxima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: B1		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	26 ºC	26 ºC	20 ºC	28 ºC	28 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,4 ºC	↑ 0,4 ºC

Variación de la temperatura mínima (ºC) para el escenario A1B

Canarias							
Temperatura mínima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: A1B		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	12 ºC	16 ºC	20 ºC	12 ºC	16 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,7 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC

Variación de la precipitación (mm/día) para el escenario A1B

Canarias			
Precipitación Escenario: A1B		Islas occidentales	Islas orientales
Anual	Actual	0,4 mm/día, llegando a 0,8 mm/día – 1,2 mm/día en la zona norte de Tenerife y La Palma	0,4 mm/día – 0,6 mm/día en alguna zona elevada de Gran Canaria, y 0,2 mm/día en el resto de las islas
	2020	=	=

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 315/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Variación de la precipitación (mm/día) para el escenario B1

Canarias			
Precipitación Escenario: B1		Islas occidentales	Islas orientales
Anual	Actual	0,4 mm/día, llegando a 0,8 mm/día – 1,2 mm/día en la zona norte de Tenerife y La Palma	0,4 mm/día – 0,6 mm/día en alguna zona elevada de Gran Canaria, y 0,2 mm/día en el resto de las islas
	2020	=	=

14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

CALIDAD ATMOSFÉRICA. Desde el punto de vista de la calidad atmosférica, el tráfico es el único foco de contaminación existente dada la inexistencia de otros potenciales focos de contaminación atmosférica como industrias. No existen zonas cercanas que resulten relevantes a efectos de contaminación.

Por esto, se puede decir que, desde el punto de vista atmosférico, su calidad es alta.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. En materia acústica, teniendo en cuenta que no se localizan industrias, la única fuente de ruido es el tráfico rorado, no existiendo datos relevantes de la contaminación acústica.

Por lo que se puede afirmar que la calidad acústica del ámbito de estudio es alta.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 31/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas, incluye en la Tabla A. del Anexo II los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, que se muestra a continuación.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	(2)	(2)	(2)

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 316/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica.

Los criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica vienen determinados en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, citado anteriormente.

En su punto 1.1 determina que "La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica definidos anteriormente depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico".

En el punto 1.2 establece que "Cuando coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de los dispuesto en este Real Decreto se determinará el uso predominante con arreglo a los siguientes criterios":

- Porcentaje de la superficie de suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.

- Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.

- Si existen una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan el que defina la utilización prioritaria, podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de la superficie establecido en el apartado b.

- Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles.

- En un área determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en ellos en este Real Decreto. La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 317/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Directrices para la delimitación de las áreas acústicas.

Para la delimitación de las áreas acústicas se seguirán las directrices generales siguientes, recogidas en el punto 2 del anexo V.

a. Los límites que delimiten las áreas acústicas deberán ser fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos construidos artificialmente, calles, carreteras, vías ferroviarias, etc. Como si se trata de líneas naturales tales como cauces de ríos, costas marinas o lacustres o límites de los términos municipales.

b. El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo estableciendo las adecuadas fracciones en la delimitación para impedir que el concepto uso preferente se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.

c. Las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transacciones.

d. Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas supere los 5 dB(A).

Criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas.

Los citados criterios vienen fijados en el punto 3 del Anexo V, añadiendo otros para las nuevas áreas acústicas que se incluyen en la presente Zonificación Acústica.

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los criterios siguientes:

a) Áreas acústicas tipo a.- Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

b) Áreas acústicas tipo b.- Sectores del territorio de uso industrial: Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 318/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica, etc.

c) Áreas acústicas tipo c.- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones, así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

d) Áreas acústicas tipo d.- Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c: Se incluirán todos los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.

e) Áreas acústicas tipo e.- Zonas del territorio destinados a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica: Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

f) Áreas acústicas tipo f.- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen: Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario. Se incluye entre estas áreas el viario territorial, las estaciones de intercambio modal y el aeropuerto.

Teniendo en cuenta lo anterior, y a pesar de que no se está implantando un nuevo uso, prácticamente todo el ámbito de ordenación tiene un uso que se encuadra en el área acústica tipo a) Uso Residencial.

15. RIESGOS NATURALES.

Según IDECANARIAS, los riesgos naturales en presencia en el ámbito de estudio son los siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 319/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Riesgo total SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo total VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo total INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo Social VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico SISMICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Social

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica SISMICO

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Económica VOLCANICO

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INCENDIO FORESTAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION COSTERA

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION FLUVIAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica DINAMICA LADERAS

Valor: BAJO

Exposición Social SISMICO

Valor: MEDIO

Exposición Social VOLCANICO

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 320/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Valor: MEDIO

Exposición Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MEDIO

Exposición Social INUNDACION

Valor: MEDIO

Exposición Social DINAMICA LADERAS

Valor: MEDIO

Exposición Económica

Valor: MEDIO

Peligrosidad SISMICO

Valor: BAJO

Susceptibilidad volcánica

Valor: MUY BAJO

Suceptibilidad Incendio Forestal

Valor: MUY BAJO

16. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito de Aldea Blanca se caracteriza por su elevado antropismo, con escasos valores naturales casi nulos. La antropización está constituida por el viario y ejecución de algunas dotaciones públicas, y alto grado de abandono y degradación como consecuencia de la falta de integración de ese espacio en el resto del entorno urbano.

La vegetación existente reviste escaso valor, predominando el matorral de sustitución.

La calidad ambiental del ámbito es baja.

La principal causa ambiental que motiva la redacción del instrumento de ordenación, es que la ordenación actual vigente del PGOU resulta obsoleta y no tiene en consideración aspectos ambientales para revertir una situación de abandono y degradación de un espacio urbano.

En definitiva, los problemas ambientales que se pretenden solventar a través de la propuesta de ordenación son:

- Paisaje: la falta de culminación del entramado urbano, conllevan que este espacio quede degradado y que impida explotar las potencialidades paisajísticas de Aldea Blanca.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 321/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Economía: la mejora de las condiciones urbanísticas, permitirá la generación de un nuevo polo de producción económica.

Para poder solventar los problemas que concurren en el ámbito de estudio se han realizado las siguientes propuestas que han quedado descritas en la alternativa 2:

- Mejora de las condiciones y solución de los problemas de gestión y ejecución para poder llevar a cabo la culminación de la urbanización.

- El abandono de la parcela y del ámbito de actuación en particular convierten a esta zona de Aldea Blanca bien improductivo para la ciudad. Su recuperación puede servir de elemento de atracción a nuevas actividades relevante para el entorno, así como una actividad con potencialidad propia.

17. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Dados los objetivos y criterios establecidos, y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para PAMU Aldea Balnca.

Se representan gráficamente con el ámbito de estudio utilizado en el análisis, con el fin de acercarnos a una mejor comprensión del funcionamiento territorial y adaptación al entorno de las ordenaciones propuestas por cada una de las alternativas.

17.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

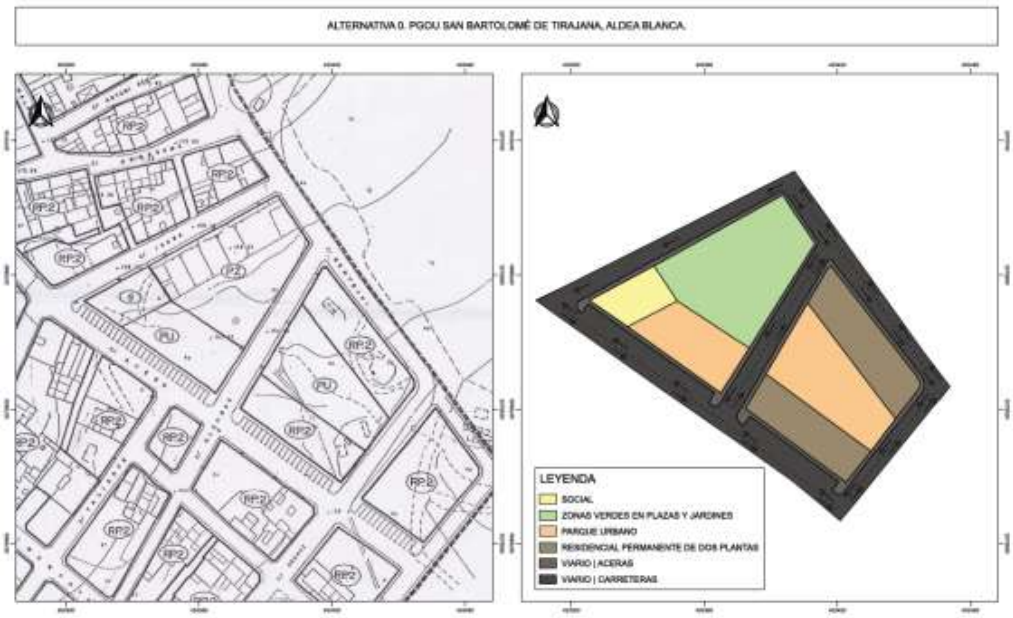
Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 322/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



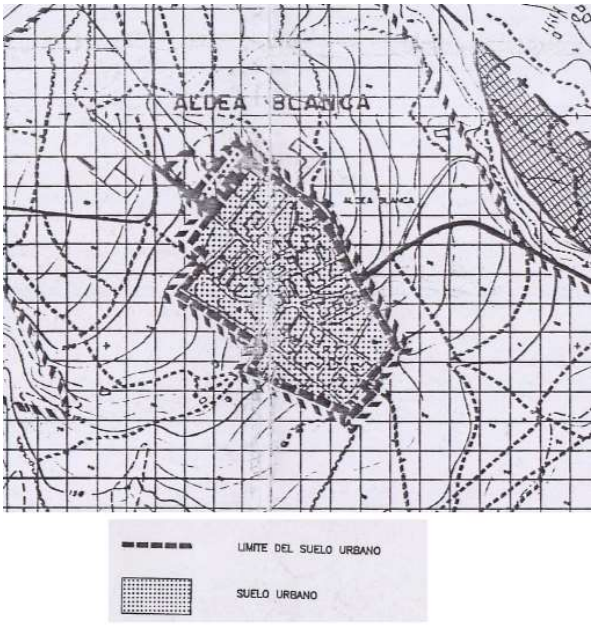
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

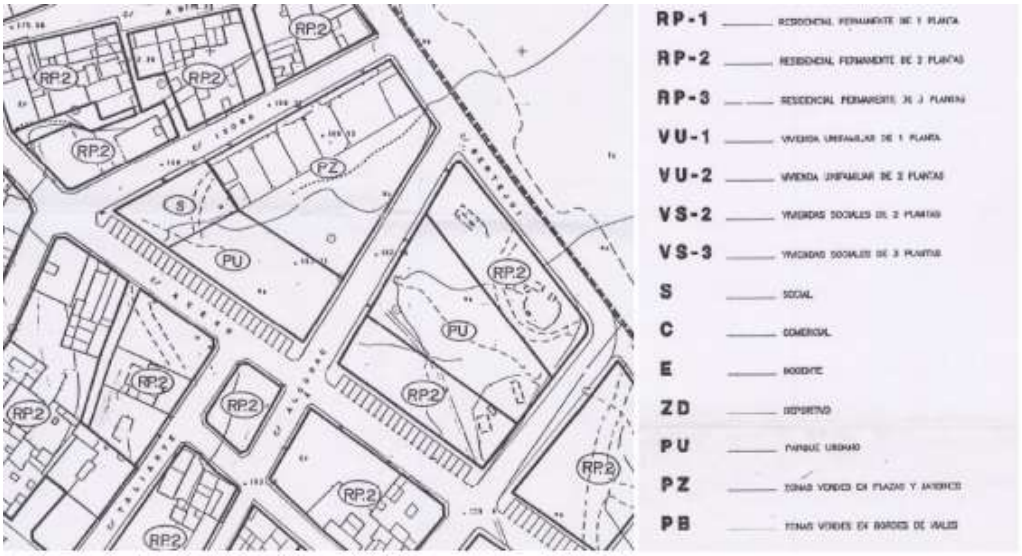
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 323/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 324/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 325/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

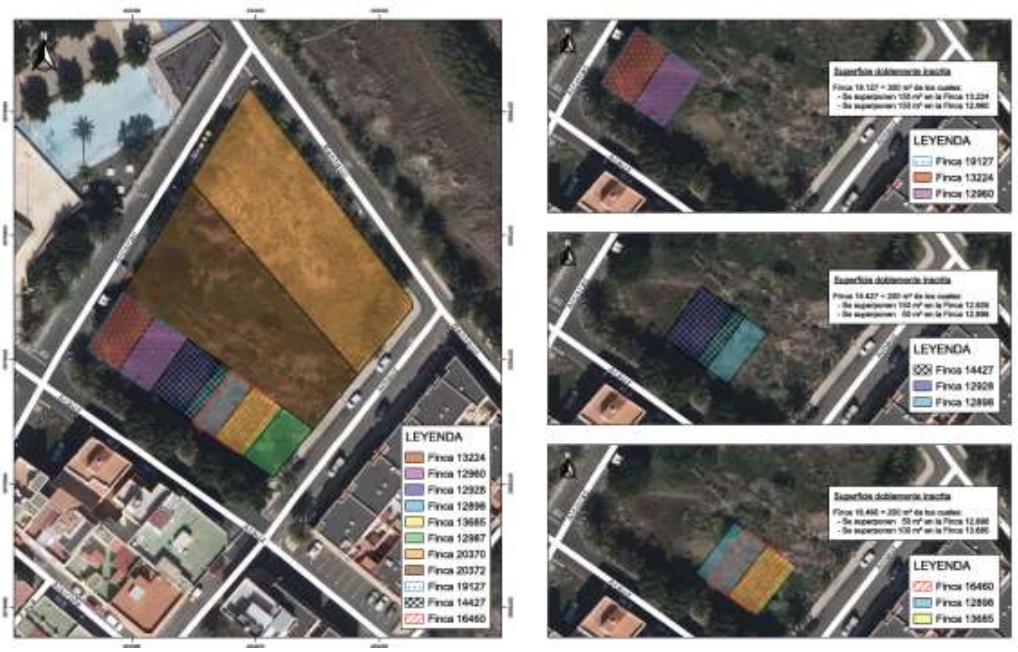
- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 326/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 327/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 328/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

Alternativa 2.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 329/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

17.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Expuestas las diferentes alternativas de ordenación para el ámbito de Aldea Blanca y su viabilidad técnica, urbanísticamente hablando, se procede a explicar los diferentes motivos de la elección de la alternativa seleccionada: la Alternativa 2. Por lo que, siendo los objetivos los indicados en el apartado 3 presente documento, a continuación, se valora la adaptación o desarrollo de cada uno de ellos por cada una de las alternativas:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	**Nula**	**Óptima**	**Óptima**
2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	**Nula**	**Excelente**	**Excelente**
3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	**Nula**	**Óptima**	**Excelente**

1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.

El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 330/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.

El segundo objetivo ambiental es mejorar en términos económicos el ámbito. Para ello, se ha propuesto establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.

El último objetivo ambiental es mejorar las condiciones sociales de dicho ámbito. Y, para ello, se busca colmatar el suelo residencial. Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 331/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

17.3. ASPECTOS AMBIENTALES.

El examen y análisis ambiental de las Alternativas propuestas se realiza teniendo en cuenta su potencial afección sobre las variables ambientales inventariadas, con el objeto de determinar cuál de ellas conlleva un menor impacto sobre el medio ambiente.

La justificación de las diferentes puntuaciones se expone en la siguiente tabla.

Variable ambiental	Comparación de los potenciales impactos de las alternativas
Clima	No hay diferencias entre alternativas.
Calidad del aire	No hay diferencias entre alternativas.
Geología y geomorfología	No hay diferencias entre alternativas.
Hidrología superficial y subterránea	No hay diferencias entre alternativas.
Edafología.	No hay diferencias entre alternativas.
Vegetación y flora.	No hay diferencias entre alternativas.
Fauna	No hay diferencias entre alternativas.
Espacios Protegidos	No hay diferencias entre alternativas.
Paisaje	El ámbito de estudio se caracteriza por su elevada antropización, siendo el principal valor el paisajístico. La alternativa 2 supone una puesta en valor de este.
Patrimonio	No hay diferencias entre alternativas.
Usos del suelo	La alternativa 2 supone una mejora del uso del suelo respecto de la 0 y la 1.
Población	La alternativa 2 supone una mejora sobre la población, tanto en cuanto a empleo durante la fase de obras como durante la fase de explotación.
Salud humana	No hay diferencias entre alternativas.
Cambio climático	No hay diferencias entre alternativas.
Riesgos	No hay previsión de incremento de riesgos naturales en ninguna de las alternativas estudiadas.

Para realizar la caracterización y valoración ambiental de los efectos que cada una de las Alternativas propuestas pueden generar sobre el medio ambiente, se ha utilizado una adaptación del método propuesto por Conesa en “Guía metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental”, 1997. Se trata de una valoración cualitativa que

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 332/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

utiliza una fórmula matemática donde a los atributos de impacto se les doble entrada donde se enfrentan los atributos de impacto y los elementos ambientales que pueden verse afectados por las determinaciones del Plan.

Se valoran los siguientes atributos de los impactos:

Signo (SG)

Hace referencia al signo o carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) del impacto.

Intensidad (IN)

Expresa el grado de incidencia de la acción sobre el factor, que puede considerarse desde una afección mínima hasta la destrucción total del factor.

Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy Alta	8
Total	12

Extensión (EX)

Representa el área de influencia esperada en relación con el entorno del proyecto, que puede ser expresada en términos porcentuales.

Puntual	1
Local	2
Extensa	4
Total	8

Momento (MO)

Se refiere al tiempo que transcurre entre el inicio de la acción y el inicio del efecto que ésta produce. Puede expresarse en unidades de tiempo, generalmente años, y suele considerarse **Inmediato** cuando corresponde a **menos de un año (valor 4)**, el **Medio** Plazo entre **uno y cinco años (valor 2)**, y el **Largo Plazo** a más de **cinco años (valor 1)**.

Persistencia (PE)

Se refiere al tiempo que se espera que permanezca el efecto desde su aparición. Puede expresarse en unidades de tiempo, generalmente años, y suele considerarse que es **Fugaz si permanece menos de un año (valor 1), Temporal si lo hace entre uno y diez años (valor 2), y el Permanente si supera los diez años (valor 4)**. La persistencia no es

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 333/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

igual que la reversibilidad ni la recuperabilidad, conceptos que se presentan más adelante, aunque sí son conceptos asociados: Los efectos fugaces o temporales siempre son reversibles o recuperables; los efectos permanentes pueden ser reversibles o irreversibles, recuperables o irrecuperables.

Reversibilidad (RV)

Se refiere a la posibilidad de reconstruir el factor afectado por medios naturales, es decir, sin la acción humana, y en caso de que sea posible, al intervalo de tiempo que se tardaría en lograrlo. Si es de **menos de un año se considera el Corto plazo (valor 1); entre uno y diez años se considera el Medio plazo (valor 2), y si se superan los diez años se considera Irreversible (valor 4)**.

Sinergismo (SI)

Se dice que dos efectos son sinérgicos si su manifestación conjunta es superior a la suma de las manifestaciones que se obtendrían si cada uno de ellos actuase por separado (la manifestación no es lineal respecto a los efectos). Si **no existe sinergia se considera valor 1, si es sinérgico valor 2, mientras que si es muy sinérgico el valor es 4**.

Puede visualizarse como el reforzamiento de dos efectos simples; si en lugar de reforzarse los efectos se debilitan, la valoración de la sinergia debe ser negativa.

Acumulación (AC)

Si la presencia continuada de la acción produce un efecto que crece con el tiempo, se dice que el efecto es acumulativo. Cuando una acción **no produce efectos acumulativos (acumulación simple)**, el efecto se **valora como 1**, mientras que si el **efecto producido es acumulativo** el **valor se incrementa a 4**.

Relación Causa-Efecto (EF)

La relación causa-efecto puede ser directa o indirecta: es **Directa** si la acción misma es la que **origina el efecto y se valora como 4**, mientras que es **indirecta** si es otro efecto el que lo origina, generalmente por la interdependencia de un factor sobre otro, y se **valora como 1**.

Periodicidad (PR)

Se refiere a la regularidad de la manifestación del efecto, pudiendo ser **irregular (valor 1), periódico (valor 2) o continuo (valor 4)**.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 334/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Recuperabilidad (R)

Se refiere a la posibilidad de reconstruir el factor afectado por medio de la intervención humana (la reversibilidad se refiere a la reconstrucción por medios naturales). Un impacto es recuperable cuando la alteración puede eliminarse por la acción humana, estableciendo las oportunas medidas ambientales y, asimismo, aquel en que la alteración que supone puede ser reemplazable. La recuperación puede ser **inmediata (valor 1), cuando se produce a corto plazo, o a medio plazo (valor 2). Se considera que un impacto es mitigable (valor 4)** cuando puede paliarse de una manera ostensible mediante el establecimiento de medidas correctoras. El impacto es irrecuperable (valor 8) cuando la adopción de medidas correctoras no es efectiva para solucionar las afecciones.

La importancia del impacto se calcula a través de la siguiente expresión:

Importancia del impacto = SG*(3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + R)

En función de los valores obtenidos, cada impacto podrá clasificarse se acuerdo a su importancia como:

• Compatible: aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas correctoras. Tendrá valores inferiores a 25.

• Moderado: aquel cuya recuperación no precisa de prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo. Presenta valores entre 25 y 50.

• Severo: aquel en que la recuperación del medio exige la adecuación de medidas correctoras y protectoras, y en el que, aún con esas medidas, requiere un dilatado periodo de tiempo. Tiene una importancia entre 50 y 75.

• Crítico: aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin recuperación aun adoptando medidas protectoras o correctoras. Presentará valores superiores a 75.

Finalmente, la valoración global se determina mediante la media aritmética de los valores de impacto parciales alcanzados.

A continuación, se expone la valoración de cada una de las Alternativas, donde la valoración global se marca con los siguientes colores:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 335/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Compatible	
Moderado	
Severo	
Crítico	
Positivo	

ALTERNATIVA 0

Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo													
	Aumento nivel ruido	Nulo													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo													
	Afecc. geomorf.	Nulo													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo													
	Afecc. aguas subt.	Nulo													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo													
	Afecc. especies protegidas	Nulo													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo													
Paisaje	Transformf.	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	Crítico	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	Crítico	
Población	Incr. poblacional	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	Crítico	
	Creación empleo	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	Crítico	
	Mejora sit. económica	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	Crítico	
Salud humana	Contaminación	Nulo													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo													

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 336/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Riesgos	Increment o riesgos	Nulo	

ALTERNATIVA 1

Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo													
	Aumento nivel ruido	Nulo													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo													
	Afecc. geomorf.	Nulo													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo													
	Afecc. aguas subt.	Nulo													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo													
	Afecc. especies protegidas	Nulo													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo													
Paisaje	Transformf.	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Población	Incr. poblacional	-	4	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-58	**Severo**	
	Creación empleo	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Mejora sit. económica	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Salud humana	Contaminación	Nulo													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo													
Riesgos	Increment	Nulo													

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 337/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	o riesgos		

ALTERNATIVA 2

Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Aumento nivel ruido	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. geomorf.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. aguas subt.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. especies protegidas	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Paisaje	Transformf.	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Población	Incr. poblacional	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Creación empleo	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Mejora sit. económica	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Salud humana	Contaminación	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Riesgos	Incremento riesgos	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 338/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

17.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Desde el punto de vista técnico, la Alternativa 2 es la más favorable. Desde el punto de vista ambiental, la Alternativa 0 es la que mayor impacto generaría sobre el medio ambiente. Es por ello que la seleccionada es la Alternativa 2.

18. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

18.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PAMU ALDEA BLANCA.

La metodología de análisis utilizada es la misma que en la descripción del apartado anterior, para realizar la caracterización y valoración ambiental de los efectos que cada una de las Alternativas propuestas pueden generar sobre el medio ambiente. Es decir, se ha utilizado una adaptación del método propuesto por Conesa en "Guía metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental", 1997. En aras de no reiterar el método propuesto, nos remitimos al apartado 17.3 de este documento, donde vienen descrito el mismo.

La decisión de no unificar los apartados 6 y 7, viene justificada en el hecho de que en el apartado 6 se realiza la valoración de cada una de las alternativas, donde se analizan las cuestiones puramente de ordenación urbanística formuladas. En ellas se ha considerado que existen determinados aspectos ambientales que no se ven afectados por la modificación, como por ejemplo: la calidad del aire, la hidrología, la edafología, la vegetación, la fauna, los espacios naturales protegidos, los hábitats de interés comunitarios, la salud humana, el cambio climático o los riesgos. Todos estos aspectos ambientales no se ven afectados el cambio de ordenación propuesta. En cambio, en el apartado 7 se analizan con mayor precisión cada uno de los impactos, con independencia de que la modificación afecte o no al aspecto ambiental. Y, además, su evaluación se realiza no sólo desde la perspectiva ordenancística, sino también su posterior ejecución material. Razones que motivaron a la evaluación independiente de los aspectos ambientales de cada alternativa y los impactos ambientales previsibles de la alternativa escogida. Además, en el Reglamento de Planeamiento de Canarias se realiza un análisis separado de ambos aspectos, por lo que dicha distinción normativa en la separación en el análisis.

En cuanto a las afecciones, estas se encuentran concentradas en: 1) urbanismo y usos del suelo; 2) población (economía); 3) paisaje, y; 4) social o poblacional.

En cuanto al esquema del estudio de los efectos ambientales previsibles, se realizará de la siguiente manera:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 339/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1. En primer lugar, se estudiará el marco normativo y los requisitos exigidos para el análisis y la valoración de los efectos ambientales previsibles del PAMU;

2. En segundo lugar, se realizará un estudio de tipo cualitativo de cada una de las ordenanzas y se acreditará el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible;

3. En tercer lugar, se analizarán cada uno de los efectos que del PAMU previsiblemente producirá en el medio ambiente, y;

4. Finalmente, se realizará una valoración final.

18.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El artículo 26.1.e) LEA establece que, entre el contenido del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica, se deben analizar los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

Del contenido normativo expuesto, se observa lo siguiente:

1. Deben analizarse los probables efectos significativos sobre el medio ambiente en los siguientes aspectos ambientales:

- la biodiversidad;
- la población;
- la salud humana;
- la fauna;
- la flora;
- la tierra;
- el agua;
- el aire;
- los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa;
- los bienes materiales;
- el patrimonio cultural;
- el paisaje, y;
- la interrelación entre estos factores.

Estos aspectos del medio ambiente, son idénticos a los que analizaron en el apartado 6, tal como exigía el apartado 2.b), (Sección Única), Capítulo II, del Anexo del RPC, que remitía al apartado 2.b), (Sección Segunda), del Anexo del RPC.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 340/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. Los efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

3. Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio.

4. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice).

El presente documento del PAMU Propuesto no supone variación alguna en relación a los elementos estructurales del planeamiento general. Únicamente se modifican determinadas condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito de Aldea Blanca, ubicada en Suelo Urbano Consolidado.

18.3. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS DE LAS NUEVAS ORDENANZAS Y CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

Previo a la determinación de los efectos ambientales previsibles, destacar que no existen afecciones legales de tipo medioambiental relacionadas con elementos naturales y culturales del territorio:

- **Hidrología.** El ámbito del PAMU no influye sobre cauces hidráulicos naturales.
- **Espacios naturales protegidos.** El PAMU únicamente afecta a una parcela de Suelo Urbano Consolidado, por lo que no existen incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios naturales protegidos.
- **Espacios culturales protegidos.** El PAMU no afecta a espacios culturales protegidos.

Valoración de los efectos ambientales previsibles de las ordenanzas propuestas en el PAMU. Los efectos ambientales previsibles en función de las ordenanzas en suelo urbano serán los siguientes:

- **Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.**

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 341/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.
10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	
1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
5.- SALUD HUMANA	Compatible.
C.- MEDIO CULTURAL	
1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

- **Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.**

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.
3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.
10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 342/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
5.- SALUD HUMANA	Compatible.
C.- MEDIO CULTURAL	
1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

- **Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.**

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.
3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.
10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	
1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
5.- SALUD HUMANA	Compatible.
C.- MEDIO CULTURAL	

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 343/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

La propuesta del PAMU no tiene actuaciones inmediatas. Únicamente se modifican determinados parámetros de ordenación pormenorizada ya existente y se mejoran y las condiciones de ordenación y de gestión y ejecución urbanos, resolviendo los déficits que presenta la ordenación urbanística vigente.

En todo caso, los eventuales impactos que se generen se producirán en la fase de construcción de la edificación (generación de residuos, ruido, riesgos asociados al desarrollo de los trabajos, etc), que deberán ser atenuados con arreglo a la legislación aplicable y con sujeción a la preceptiva licencia municipal y sectorial.

Sin embargo, se analizarán cada uno de los efectos ambientales previsibles, tanto desde la perspectiva de la ordenación urbanística como desde la óptica de su posterior ejecución, en el apartado 7.4 de este documento.

Cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. La ordenación urbanística contenida en las actuaciones sobre el medio urbano propuestas, tiene como fin común la utilización del espacio urbano conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Se trata de fomentar un uso racional del suelo urbano, armonizado con los requerimientos de la economía y empleo, cohesión social, incorporando este espacio al resto de la ciudad, y primando la seguridad y respeto del medio ambiente. La actuación propuesta no tiene por objeto consumir ni obtener más suelo, sino que el producto edificatorio resultante de la ejecución de la ordenanza sea lo más eficiente y eficaz posible. La materialización de una ordenanza urbanística a través de un edificio ineficiente en la ocupación del espacio no representa el interés común y tampoco justifica el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. Por ello, a través del PAMU Se propone un ajuste de las ordenanzas que resultan de aplicación al ámbito de intervención.

Este instrumento de ordenación sobre el medio urbano, siguiendo los principios informadores del TRLSRU15 (art. 3), contribuye a: i) la preservación del suelo como recurso, empleándolo de manera eficaz y eficiente; ii) elimina efectos indeseados de la planificación urbanística vigente, como la segregación espacial y la falta de homogeneidad en la trama urbana; iii) fomenta la competitividad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficiencia energética y funcional, procurando dotar a la ciudad de un espacio ocupado de modo eficiente; iv) favorece la dinamización económica y social, rehabilitando espacios urbanos en degradación y olvidados; v) mejora la calidad y funcionalidad de los espacios públicos; vi) integra el tejido urbano mediante la implantación de usos que resultan compatibles y que mejoran la oferta de ciudad, favoreciendo la diversidad de usos, apostando por un uso turístico responsable, y; vii) favorece la puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del municipio.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 344/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Además, en términos medioambientales, cumplen con los siguientes principios (art. 3.4 LSENPC): i) principio precautorio y de incertidumbre, porque la propuesta formulada elimina espacio construido [el viario pasa a ser patio interior], minimizándose los efectos de la anterior ordenanza; ii) principio preventivo, porque se apuesta por una ordenación más sostenible, al mejorarse la eficiencia del espacio ocupado, y se minimizan los impactos sobre el medio natural y con el patrimonio cultural, porque se adoptan medidas de integración del edificio resultante, y; iii) principio de mínimo impacto, potenciando la regeneración de un espacio de la ciudad en serio deterioro y olvido, revirtiendo los impactos negativos del mismo.

Por lo tanto, la actuación propuesta cumple con el principio de desarrollo sostenible, tal como ha quedado justificado.

18.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Los efectos ambientales previsibles son los siguientes:

1.- Biodiversidad. La biodiversidad es, según el Convenio Internacional sobre la Diversidad Biológica, el término por el que se hace referencia a la amplia variedad de seres vivos sobre la Tierra y lo que sucede con los patrones naturales que la conforman, resultado de miles de millones de años de evolución según procesos naturales y también de la influencia creciente de las actividades del ser humano. La biodiversidad comprende igualmente la variedad de ecosistemas y las diferencias genéticas dentro de cada especie (diversidad genética) que permiten la combinación de múltiples formas de vida, y cuyas mutuas interacciones con el resto del entorno fundamentan el sustento de la vida sobre el mundo.

El ámbito de ordenación se encuentra altamente antropizado y no se han localizado especies de las que figuran en el Banco de Datos de Biodiversidad. En cualquier caso, se incluye a continuación la caracterización y valoración del eventual impacto previsible:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 345/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. Es un impacto de baja intensidad y puntual. De carácter inmediato, al producirse durante el momento de construcción de la edificación. Y, además, la posible afección que se produzca sobre la biodiversidad durante la ejecución del planeamiento urbanístico, se reequilibrará en el resto del gran espacio libre existente alrededor de la parcela destinada a la edificación.

2.- Población. Se prevé la creación de puestos de trabajo durante la ejecución de la ordenación propuesta y durante la puesta en marcha del establecimiento hotelero. Por otro lado, hay una previsión de crecimiento poblacional en Los Llanos de Aridane, tal como figura en las previsiones apuntadas en el apartado 6. La concentración de uso turístico en esta zona se valora como positiva, de cara a la creación de empleo y de actividad vinculada a la misma de manera indirecta.

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del impacto previsible:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	Sinérgico	2
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directo	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Mitigable	4
VALORACIÓN	Moderado	+38

Estamos ante un impacto positivo moderado. Si bien su intensidad es media, porque se trata de la implantación de una actividad relativamente relevante para el municipio, su extensión es media. El momento en el que se produce es inmediato y debe persistir de modo permanente en el tiempo. Es directo y resulta mitigable con el tiempo.

3.- Salud humana. Hay una previsión del incremento de gases debido al aumento del tráfico y de polvo durante la ejecución de las obras. Consiguientemente, también se produce un aumento del nivel de ruido, asociado también al tráfico. Estos impactos previsibles de contaminación atmosférica y de contaminación acústica, están perfectamente detallados en el apartado de calidad del aire y corresponden a la fase de ejecución de la obra y de puesta en marcha del establecimiento ejecutado.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 346/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del impacto previsible:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-24

Estamos ante un impacto negativo compatible. Su intensidad es baja y puntual. Se produce durante la fase de ejecución de las obras principalmente. En cuanto a la contaminación acústica durante la fase de explotación, el uso a implantar será permanente y compone un polo de actividad económica que atraerá una mayor afluencia de vehículos, lo que previsiblemente incida de manera negativa en la salud humana.

4.- Fauna. En el apartado de inventario de fauna se describieron las especies presentes, según el Banco de Datos de Biodiversidad.

En cambio, de la inspección del ámbito de actuación no se detectó la presencia de aves, ni de lugares de nidificación y cría, debido al alto grado de antropización del ámbito.

En todo caso, durante la ejecución de las obras, podría surgir un impacto eventual derivado de las mismas. Se incluye a continuación la valoración del impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 347/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. Como se ha dicho, durante la ejecución de las obras pudiera producirse un impacto negativo de baja intensidad, de carácter puntual, inmediato y fugaz sobre la fauna. Entre la realización de las obras y la aparición del impacto existe una relación directa y con una recuperabilidad a medio plazo.

5.- Vegetación. En el apartado de inventario de vegetación se describieron las comunidades vegetales y las especies incluidas en cada una de ellas. Se incluye a continuación la valoración del impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. A la vegetación, al igual que a la fauna, durante la ejecución de las obras podría producirse un impacto negativo de baja intensidad, de carácter puntual, inmediato y fugaz sobre la fauna. Entre la realización de las obras y la aparición del impacto existe una relación directa y con una recuperabilidad a medio plazo. Sin embargo, es difícil que se produzca este impacto dada la escasísima vegetación de la zona por la antropización del ámbito de actuación.

6.- Tierra - Geología y geomorfología. Dada la elevada antropización del ámbito de ordenación no se localizan elementos geológicos de interés. El impacto sobre esta variable ambiental se producirá exclusivamente en fase de obras, con los movimientos de tierra imprescindibles para adecuar el terreno de cara a la ejecución de la edificación y el espacio libre.

Se incluye a continuación la valoración del impacto previsible:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 348/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Extensa	4
Momento	Largo plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Largo plazo	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	8
VALORACIÓN	Moderado	+44

Estamos ante un previsible impacto positivo compatible. Tal y como se ha dicho, el espacio se encuentra segregado del resto del entramado urbano por razones de topografía. La ordenación propuesta por el PAMU favorece a la mejora de esta situación, generando un previsible impacto positivo de intensidad media y de carácter extensa porque no solo afecta al ámbito en cuestión, sino que sus efectos se trasladan al resto de la ciudad. Se prevé que este impacto sea permanente y continuo, sin que resulte recuperable.

7.- Tierra - Edafología. No se producen afecciones a terrenos destinados a cultivos agrícolas, terrenos de valor natural relevante como suelos forestales o destinados a ámbitos de protección de especies animales o vegetales, por lo que no hay impacto del elemento edafológico.

De existir algún impacto, previsiblemente sería valorado de la siguiente forma:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 349/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Es decir, en cualquier caso estaríamos ante un impacto negativo compatible. Este previsible impacto es de muy baja intensidad, por no decir casi inexistente, puntual, fugaz y recuperable a medio plazo. Entre la causa y la aparición del efecto del impacto existe una relación directa y no existe sinergia.

8.- Agua - Hidrología superficial y subterránea. La inexistencia de zonas de barranco o de captación de aguas implica que no se prevén impactos. Más aún cuando se prevén redes separativas de saneamiento y pluviales.

De existir algún impacto, previsiblemente sería valorado de la siguiente forma:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Es decir, en cualquier caso estaríamos ante un impacto negativo compatible.

9.- Aire – Calidad del aire. La calidad del aire depende de:

9.1. La contaminación atmosférica. El potencial impacto generado sobre la contaminación atmosférica tiene en cuenta, por un lado, las emisiones de partículas de polvo y, por otro lado, las emisiones de gases.

Respecto al primero, se centran en la fase de obras, durante la ejecución de los movimientos de tierra para la ejecución de la edificación y espacios libres.

Las emisiones de gases están asociadas, en fase de obras, a las emisiones que se generen por la maquinaria de obra. En fase de explotación, las emisiones de gases se generarán de manera directa por el tráfico rodado, previendo un incremento moderado, debido a la actividad económica del espacio, que se conforma como un uso atractor de potenciales usuarios, muchos de los cuales acudirán en vehículo privado.

Por otro lado, se deben tener en cuenta las emisiones indirectas del consumo eléctrico.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 350/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

9.2. La contaminación acústica. Supone un incremento de los niveles de ruido en fase de obras, por la maquinaria a utilizar para la ejecución de las diferentes unidades de obra, de carácter temporal. En fase de explotación, el incremento de tráfico respecto a la situación actual generará un incremento de los niveles de ruido moderado.

Se incluye a continuación la valoración del previsible impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-24

Estamos ante un impacto negativo compatible. Estamos ante un evidente impacto negativo de baja intensidad y extensión puntual. Su aparición es inmediata, es decir, desde el inicio de las obras y será permanente porque se mantendrá durante toda la explotación del edificio.

10.- Clima. No se prevén afecciones sobre el clima por la ordenación prevista en el ámbito de ordenación.

11.- Espacios protegidos. No se prevén impactos negativos directos ni indirectos sobre Espacios Protegidos, ni sobre Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni sobre espacios incluidos en la Red Natura 2000, al quedar alejados del ámbito de ordenación. El potencial impacto se valora como Nulo.

12.- Hábitats de interés comunitario. No se prevén impactos sobre los hábitats de interés comunitario, al no haberse detectado dentro del ámbito de ordenación. El potencial impacto se valora como Nulo.

13.- Paisaje. Como se ha expuesto en diferentes subapartados, el ámbito de estudio se encuentra profundamente antropizado y sin orden. La principal afección sobre el paisaje está asociada a la falta de ordenación de las parcelas existentes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 351/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Por otro lado, el nuevo volumen de las edificaciones residenciales incidirá positivamente sobre el paisaje, a pesar de su antropismo generalizado.

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del previsible impacto:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	8
VALORACIÓN	Moderado	+43

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. Estamos ante un impacto positivo, porque la actual configuración del edificio resultante generará un impacto positivo de intensidad media y una extensión local, de modo permanente y de tipo directo.

14.- Patrimonio. Se ve afectado de modo positivo por las afecciones al Castillo de la Virgen. A continuación, se incluye la caracterización y valoración del previsible impacto:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	Muy sinérgico	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Mitigable	4
VALORACIÓN	Moderado	+39

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 352/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. Se considera que estamos ante un impacto positivo porque la actual configuración de la ordenación no tiene efecto alguno.

15.- Afección a los usos del suelo. Se trata de una afección positiva, recuperando un suelo abandonado. Los impactos se caracterizan y valoran a continuación:

Signo	+	+
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Largo plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	4
VALORACIÓN	Moderado	+31

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. La mejora de las condiciones edificatorias permite desarrollar un suelo que actualmente está en situación de abandono. Esto comporta un impacto previsiblemente positivo, de baja intensidad, puntual y de largo plazo, que resulta irrecuperable y que tiene una persistencia permanente.

16.- Economía. La activación de un suelo abandonado constituye un uso compatible y favorable para el ámbito de estudio. La caracterización y valoración del impacto se adjunta a continuación:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Largo Plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Medio plazo	2
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Indirecta	1
Periodicidad	Irregular	1
Recuperabilidad	Inmediato	1
VALORACIÓN	Compatible	+22

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 353/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Estamos ante un previsible impacto positivo compatible. Esta actuación propuesta por tiene una incidencia de signo positivo y de intensidad media en la economía, que afecta al ámbito local de Los Llanos de Aridane. Sus efectos sobre la economía se apreciarán a medio-largo plazo y con una persistencia permanente.

17.- Huella de carbono. Tomando como referencia una generación de 4,87 toneladas de carbono/viv. y año, teniendo en cuenta que se pueden ejecutar 54 viviendas en el ámbito, con estos datos se obtiene una huella de carbono de 264.9808 Kg de CO2 eq al año.

18.5. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Los impactos previsibles que se producirán por la actuación propuesta en el PAMU son, principalmente, los que se producen en el elemento en el patrimonio, en la población y la economía, en los usos del suelo y en el paisaje. Las razones por las que se producen cada uno de los impactos indicados son las siguientes:

- Existe un potencial impacto positivo sobre el paisaje porque actualmente estamos ante una ciudad inacabada. Su abandono es un elemento negativo para la imagen de la ciudad que requiere ser subvertida a través de este documento. Es por ello que se estima un impacto positivo la actuación en el ámbito de ordenación.

- Lo mismo sucede con los usos del suelo. Actualmente, Aldea Blanca está en situación de baja dinámica edificatoria. La actuación generará un previsible impacto positivo al recuperar este ámbito y hacerlo partícipe del resto de la actividad urbana.

- Finalmente, en cuanto a la población y la economía, la puesta en funcionamiento de una parte de la ciudad que se encuentra sin desarrollo genera un impacto positivo y compatible. Se genera un nuevo polo de producción económica que contribuye a la tendencia alcista de crecimiento poblacional del municipio.

Los impactos negativos que eventualmente pudieran aparecer, tal como se ha analizado, se producirán durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación y durante la fase de explotación y son compatibles. El escaso ámbito de actuación y el alto grado de antropización de Aldea Blanca implican que, difícilmente, se produzca un empeoramiento de la situación actual sobre elementos ambientales como la salud humana, las infraestructuras, el clima, la hidrología, etc. En cualquier caso, dichos impactos que previsiblemente pudieran aparecer han sido debidamente analizados.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 354/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

19. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

19.1. NORMATIVA SECTORIAL.

No existe afectación a la normativa sectorial, más allá a la urbanística.

19.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

En la redacción del PAMU se ha tenido en cuenta las determinaciones de planeamiento territorial contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, sin que las mismas afecten de manera sustancial al mismo o condicionen la modificación propuesta.

19.3. OTRAS NORMATIVAS CON INCIDENCIA.

Las normativas de carácter autonómico que vinculan documento son los siguientes:

- Estrategia Canaria de Lucha contra el Cambio Climático.
- Plan Insular de Ordenación
- Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Los planes y programas de la Administración del Estado que han sido considerados en el presente documento son:

- Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia.
- Programa de Desarrollo Local.
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
- Plan Estratégico del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Asimismo, se han tenido en consideración los principios básicos de la ordenación recogidos en la Carta Europea:

- Mejorar la calidad de vida de la población, garantizando el mantenimiento de unos niveles adecuados de desarrollo social, cultural y económico.
- Lograr una mayor cohesión social de la comunidad en el conjunto del término municipal.
- Racionalizar el uso de los recursos naturales y culturales del municipio, garantizando su conservación y preservación de forma sostenible.
- Alcanzar y mantener una óptima calidad ambiental de los espacios urbanos, rurales y naturales del municipio.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 355/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

20. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "iuris et de iure" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determinar que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones son "Planes" en terminología ambiental que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica; la tramitación ambiental de un plan o programa ya no depende de si es Ordenación Estructural o Detallada, en consecuencia todas las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda "procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico" (art. 29 a 32 de la Ley 21/2013).

En base a lo expuesto, se deberá presentar ante el órgano ambiental competente, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de este documento ambiental estratégico, para su comprobación, tramitación y aprobación conforme se establece en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las **modificaciones menores de los planes y programas** mencionados en el apartado anterior.*
>
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 356/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

La legislación autonómica canaria se pronuncia en el mismo sentido cuando, en su art. 86.2 LSENPC, establece lo siguiente:

"En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El PAMU es considerado un instrumento de ordenación con capacidad normativa para alterar la ordenación establecida en el PGOU de San Bartolomé de Tirajana. Por lo tanto, entre las modificaciones menores se encuentra ésta, al considerar como tales los *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen* diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia."

Siguiendo estos criterios, entendemos que estamos ante una evaluación ambiental estratégica simplificada porque:

- Apenas tiene influencia en el PGOU, dada las escasas alteraciones que provoca en las determinaciones relativas a las condiciones urbanísticas edificatorias.

- No presenta problemas ambientales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 357/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- No tiene incidencia en materias relacionadas con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Además, acudiendo al análisis de las características de los efectos y del área afectada, advertimos que:

- No hay carácter acumulativo de los efectos.
- No tienen una duración, frecuencia, reversibilidad o probabilidad de aparición superior a los que genera la actual ordenación.
- No tiene carácter transfronterizo.
- No genera riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- El alcance espacial es escaso.
- El área es un ámbito antropizado y no presenta valores vulnerables.
- El patrimonio municipal se verá favorecido de las medidas de integración paisajística adoptadas.

Por todo ello, concluimos que estamos ante un programa que requiere de evaluación ambiental estratégica simplificada.

21. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La naturaleza de la modificación realizada a través del PAMU puesto que se trata de considerar la modificación de las condiciones edificatorias en las Normas Urbanísticas de un Suelo Urbano Consolidado concreto (Aldea Blanca).

En esta modificación no se altera la clasificación del suelo, no se modifican cuestiones relativas a espacios naturales protegidos o suelos rústicos de protección natural de la Red Natura 2000, ni se afectan espacios con valores culturales protegidos.

La Alternativa 2 fue la que definitivamente se escogió por lo siguiente:

Estas son las razones que han llevado al equipo redactor a elegir la Alternativa 2 respecto de la 0 y 1. De manera resumida, y siguiendo las recomendaciones de análisis previstas en el apartado h), (Sección Única), del Capítulo II, del Anexo del RPC, se realizará un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas,

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 358/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

señalándose los objetivos y criterios ambientales. Para ello, es especialmente gráfico el siguiente cuadro:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	**Nula**	**Óptima**	**Óptima**
2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	**Nula**	**Excelente**	**Excelente**
3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	**Nula**	**Óptima**	**Excelente**

Es decir, que respecto de los objetivos de planificación y ambiental previstos:

- La Alternativa 0 tiene mala integración paisajística y de adecuación de la tipología edificatoria con el entorno arquitectónico, no resulta viable y tiene una nefasta integración con el resto del entorno urbano.

- La Alternativa 1 permite solucionar algunos problemas, pero no la colmatación del resto del ámbito.

- La Alternativa 2, sin embargo, es una propuesta que tiene una excelente consecución de los objetivos ordenancísticos y ambientales propuestos.

Es por ello que se ha optado por elegir la Alternativa 2.

22. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las consecuencias del urbanismo sobre el cambio climático constituyen un aspecto que suscita una atención creciente en la comunidad científica y de los programas y directivas comunitarias. Aunque la magnitud de estas implicaciones no esté suficientemente clara, parece evidente que existen ciertos factores vinculados a la urbanización del territorio que pueden ser determinantes en el agravamiento del calentamiento global. Entre las más inmediatas se encuentran las emisiones de gases contaminantes y, en particular, en lo referido a las ciudades, aquellas derivadas del uso masivo de medios de transporte, especialmente el vehículo privado.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 359/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En este escenario, la evaluación que la modificación de las condiciones urbanísticas de las Normas del PGOU en Aldea Blanca tiene sobre el cambio climático resulta irrelevante. La valoración de la incidencia climática de esta modificación excede, con mucho el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección a este respecto.

No existen efectos significativos sobre el medio ambiente. A pesar de ello, se proponen determinadas medidas de prevención, de reducción o de corrección de efectos negativos por ser casi inexistentes.

Durante la fase de ejecución se proponen las siguientes medidas:

- Calidad del aire: Se proponen las siguientes recomendaciones durante la ejecución de obras:

  - Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.
  - Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.
  - Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.
  - El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h.
  - Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97. Realización de controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA).
  - Inclusión de medidas de autosuficiencia energética en el edificio a construir, en la medida de lo posible.
  - Control de la velocidad de los vehículos de obra y transporte de materiales para reducir ruido.
  - Control de certificados y marcado CE de la maquinaria de obra.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 360/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Geología y geomorfología: Se proponen las siguientes recomendaciones durante la ejecución de las obras para reducir la afección sobre la geología y/o geomorfología:

  - La actuación se limitará a las estrictas necesidades para su correcto uso, pudiendo incluirse vallado o cinta de obra con el objeto de no ocupar más de lo necesario.
  - Se definirá una zona para el acopio temporal de materiales.
  - En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.
  - Los materiales extraídos de los movimientos de tierra, siempre que sea posible, serán reutilizados en la propia obra.
  - En caso de ser necesarios préstamos de material, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.

- Hidrología y edafología: no se proponen medidas, al no afectarse dichos aspectos ambientales.

- Vegetación y flora: Se propone el trasplante directo, o traslado a vivero y posterior trasplante de las especies que sean dignas de protección y se vean afectadas, expuestas en el apartado de potenciales impactos.

- Fauna: no se proponen medidas porque no hay afección a la fauna en el ámbito de actuación.

- Biodiversidad, espacios protegidos y hábitats de interés comunitario: no se proponen medidas porque no hay afección a la fauna en el ámbito de actuación.

- Paisaje: Son de aplicación las recomendaciones expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo, así como la medida de tratamiento y recogida de vertidos accidentales sobre el suelo. Por otro lado, se propone:

  - En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.
  - Integración paisajística de los diferentes edificios que se ejecuten.
  - Dotación de vegetación en los espacios libres ajardinados.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 361/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Patrimonio: Son de aplicación las recomendaciones expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo, así como la medida de tratamiento y recogida de vertidos accidentales sobre el suelo. Por otro lado, se propone que el edificio tenga unas condiciones estéticas que no constituyan un elemento discrepante del entorno.

- Usos del suelo y población: el programa supone impactos positivos sobre estos elementos, configurándose por tanto como las propias medidas correctoras.

- Salud humana: se proponen las medidas de calidad del aire.

- Cambio climático: se propone la inclusión de tecnología vinculada a la autosuficiencia energética.

- Riesgos: no se proponen medidas al no preverse riesgos naturales. En cualquier caso, debe cumplirse la normativa de prevención de riesgos.

23. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El art. 22.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone lo siguiente:

> *"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*
>
> *Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*
>
> *El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."*

El Ayuntamiento, de conformidad con el citado artículo, elaborará un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística donde se considerará la sostenibilidad ambiental, en seguimiento del programa de vigilancia ambiental en los términos indicados posteriormente y con relación a las medidas previstas que se

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 362/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

indicaron en el apartado anterior. Con este informe de seguimiento se dará por cumplidos los requisitos exigidos por la LEA para la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y Programas.

Objetivo del Programa de Vigilancia Ambiental: El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental (en adelante, PVA) es establecer la metodología para realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico. Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como de una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse durante la fase de obras y de explotación, no previstos en el presente Documento Ambiental Estratégico.

Asimismo, los condicionantes que se incluyan en el Informe Ambiental Estratégica del presente Documento Ambiental Estratégico, deberán ser incluidos en el PVA.

Responsable del seguimiento: La contrata que ejecute las obras será la responsable de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de sus costes. Dispondrá de una Dirección Ambiental de Obra que, sin perjuicio de las funciones del Director Facultativo de las obras previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, se responsabilizará de la adopción de las medidas protectoras y correctoras, de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de la emisión de informes técnicos periódicos sobre el cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico. La contrata nombrará un Técnico responsable medioambiental que, dependiendo del Director de Obra por parte de la misma, será el interlocutor directo y actuará como coordinador entre la contrata y la Administración en materia medioambiental.

Etapas del seguimiento ambiental: El PVA se desarrolla en cuatro fases que se resumen a continuación:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 363/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

• Etapa de Verificación: En esta etapa se comprobará que se han adoptado todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y las propuestas en el Informe Ambiental Estratégico.

• Etapa de Seguimiento y Control: En esta etapa se procederá a la comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones causa-efecto detectadas. Se considerarán indicadores de impacto los asociados con cambios significativos que afecten en conjunto a aspectos del medio ambiente, como la calidad de aire, la geomorfología, la hidrogeología, la hidrología, la vegetación, la fauna, el medio marino, la biodiversidad y el paisaje, entre otros. Los umbrales de actuación, que una vez sobrepasados impliquen una actuación correctora de urgencia.

A su vez, se diseñarán las medidas complementarias de urgencia a realizar para cada una de las afecciones.

Estos trabajos comenzarán partiendo de la campaña de referencia para la definición de la situación de partida u operacional (situación 0), con respecto a la comparación de algunos indicadores.

• Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: Una vez comprobado el correcto funcionamiento y/o efectividad de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, mediante la especificación de las relaciones causa-efecto correspondientes, se podrán detectar las deficiencias existentes en las mismas con la finalidad de poder proceder a la redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental.

Por otro lado, en caso de que se produzcan otros impactos no previstos, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental encargado del seguimiento ambiental, proponiendo y aplicando nuevas medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, debiendo incluirse en el Programa de Vigilancia Ambiental el seguimiento.

• Etapa de Emisión y Remisión de Informes: El PVA incluye la realización de informes periódicos (de frecuencia variable en función de la fase y la variable) y siempre que se presenten sucesos ambientales extraordinarios. Antes de la entrega de la obra se elaborarán los informes necesarios sobre las acciones realmente llevadas a cabo para verificar la efectividad de las mismas, justificación y el coste económico. Estos informes serán remitidos a los organismos competentes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 364/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PAMU LA ALDEA

Situación – Aldea Blanca

C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 365/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 366/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

ÍNDICE.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN PAMU LA ALDEA

0. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 6

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA. 7

1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA. 7
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO. REVERSIÓN DE LA SITUACIÓN DE DEGRADACIÓN URBANA Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 10
1.3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL PAMU. 12
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA. 14
1.6. EXPOSICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANA DE LA ALTERNATIVA 2. 15
1.6.1. Creación de una sóla parcela dotacional. 15
1.6.2. Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible. 16
1.6.3 Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes. 17
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN Y DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA MEMORIA. 19

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. 20

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN (Especial referencia a la existencia de varias dobles inmatriculaciones). 20

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN. 20
3.2. DESCRIPCIÓN DE LA EXISTENCIA DE DOBLES INMATRICULACIONES. 24

4. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN. 26

5. CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE CADA PROPIETARIO EN EL PROCESO EQUISTRIBUTIVO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE. 28

6. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES. 29

7. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO. 30

8. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA Y POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA. 30

9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. 32

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CERTIFICACIONES CATATRALES

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 367/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PLANOS

FICHAS DE LAS FINCAS DE RESULTADO

PLANOS

VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 368/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 369/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

0. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Entre los objetos de la reparcelación, tal como dispone el art. 25 RGEPC'18, se encuentra:

- La regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el planeamiento, y;

- La adjudicación al Ayuntamiento de las fincas de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, las fincas o parcelas resultantes, constitutivas de solares, en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

En el presente caso, tal como consta en el documento borrador del PAMU Aldea Blanca, el objetivo principal es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

En definitiva, se trata de regularizar las fincas existentes con arreglo a la ordenación propuesta en el PAMU y establecer las alineaciones necesarias para acometer las cesiones obligatorias correspondientes.

El art. 308.3.b) LSENPC establece que el promotor de la iniciativa de actuación sobre medio urbano debe presentar una propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria.

Y el art. 41.2 RGESPC'18 establece que el contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 370/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equistributivo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.

i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación.

Seguidamente, se justificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos normativos y documentales anteriormente expuestos.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU, identificado a continuación, se encuentra en el sureste del casco urbano de Aldea Blanca, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, circundado por las calles Isora, Arauz, Bentjuí y Arnáuz. Tiene una superficie total de 13.995 m2 y está compuesta por dos manzanas destinadas a

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 371/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

dotaciones –algunas de ellas ya ejecutadas–, a suelo residencial (RP2) que se encuentra pendiente de ser desarrolladas y viario.



Callejero turístico – Fuente: VISOR GRAFCAN



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN



Delimitación del PAMU – Fuente: Plano nº. 2 PAMU Aldea Blanca

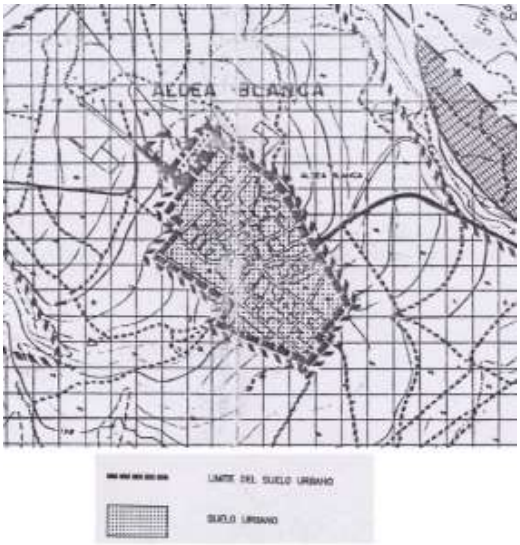
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 372/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

La ordenanza de las diversas parcelas incluidas en el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca está definida en el PGOU96. El PGOU96 fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996). La normativa del PGOU se publicó posteriormente en el BOP de 6 de diciembre de 1996. El 26 de noviembre de 1996, mediante Orden de la Consejería de Política Territorial (BOC 26 de febrero de 1997), se toma conocimiento del Texto Refundido del PGOU, considerando cumplimentados todos los condicionantes y reparos impuestos por la CUMAC en las sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. En el BOP de Las Palmas de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la normativa del PGOU y todas las suspensiones, modificaciones puntuales y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el año 2012.

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].



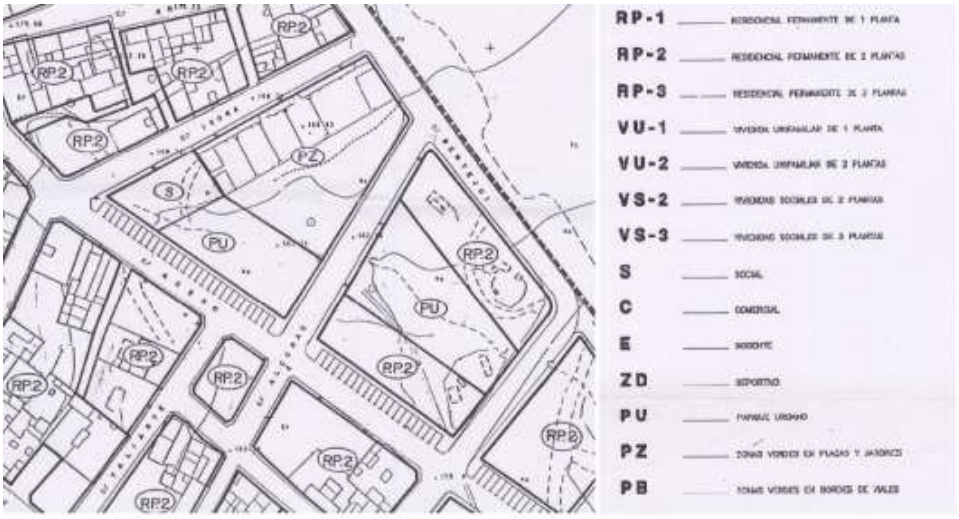
Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 373/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Todas estas ordenanzas se encuentran especificadas en el Anexo I de la Memoria Informativa.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO. REVERSIÓN DE LA SITUACIÓN DE DEGRADACIÓN URBANA Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El ámbito de actuación, perteneciente al ámbito del casco urbano de Aldea Blanca, se caracteriza por ser una zona donde se concentran buena parte de los suelos dotacionales de dicho núcleo poblacional. En él se concentran dos parques urbanos, una zona verde de plaza pública y jardines y un suelo destinado a edificios sociales y asistenciales de iniciativa pública. E, igualmente, en las parcelas de uso patrimonial y privado se ha cedido a favor del Ayuntamiento parte del 10% de las plusvalías de la Unidad de Ejecución nº. 50 del PGOU96.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 374/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En cambio, a pesar de este marcado carácter público, el suelo cuenta con una serie de déficits que han provocado la promoción de una actuación de renovación o reforma urbana, por lo siguiente:

1. Se ha ejecutado en las parcelas destinadas a Parque Urbano y Social una piscina municipal, ocupando incluso el espacio destinado a aparcamientos y aceras. Circunstancia que debe ser corregida en la ordenación.

2. El Ayuntamiento ha expropiado la casi totalidad del suelo destinado a la parcela de Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Sin embargo, le faltan 124 m2 de suelo de la referida parcela que se encuentran incorporados en la cabida de las parcelas residenciales, que serán cedidos a favor del Ayuntamiento.

3. La manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, está sin ejecutar.

4. Registralmente existen dobles inmatriculaciones que impiden el correcto desarrollo del ámbito de actuación.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios. Sin ánimo de reiterar los déficits de la ordenación, el vigente PGOU96 carece, en el ámbito del PAMU, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

Mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 375/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

1.3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL PAMU.

En el PAMU Aldea Blanca se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

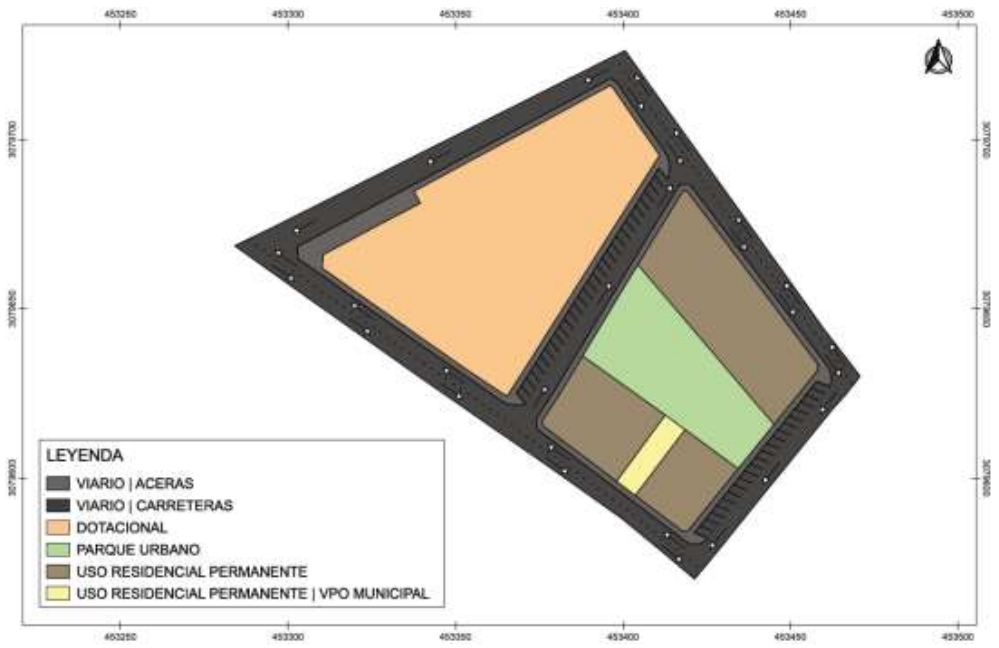
3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

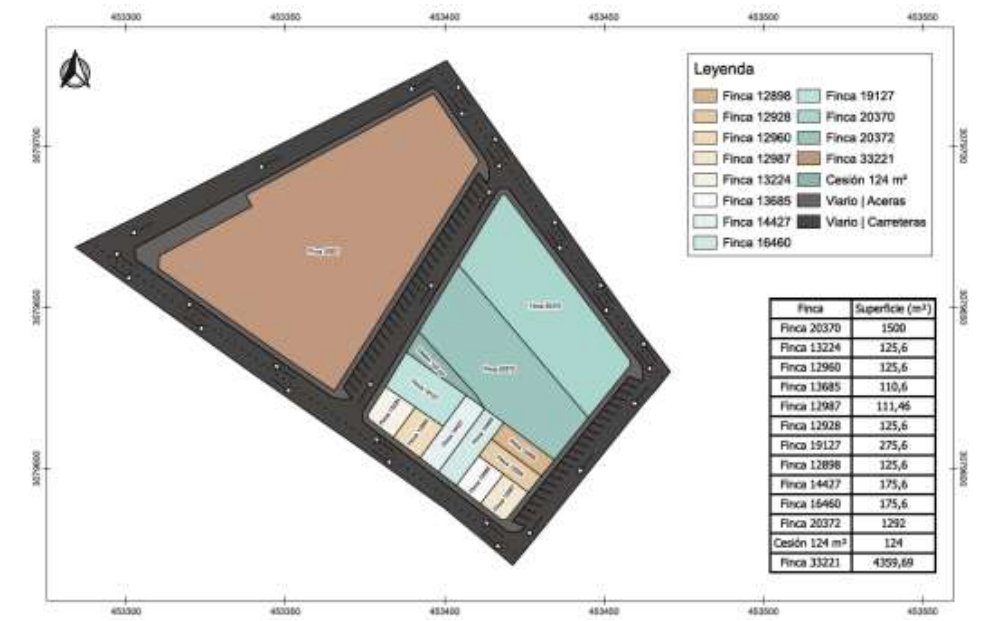
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 376/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca



Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 377/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

Se ha elegido esta ordenación porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente. Las razones que justifican su elección son las siguientes:

a) El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La ordenación actual no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

De este modo, se plantea crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La ordenación vigente no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en ordenación propuesta se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 378/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

En la actual disposición del planeamiento surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la actuación del medio urbano propuesta se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

Por todo ello, se entiende justificada la actuación de renovación y reforma urbana en el ámbito de Aldea Blanca.

1.6. EXPOSICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANA DE LA ALTERNATIVA 2.

1.6.1. Creación de una sóla parcela dotacional.

En la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, se creará una única parcela dotacional, con la siguiente ordenanza:

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 379/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

	Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

Se mantiene la ordenanza de Parque Urbano inalterada:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

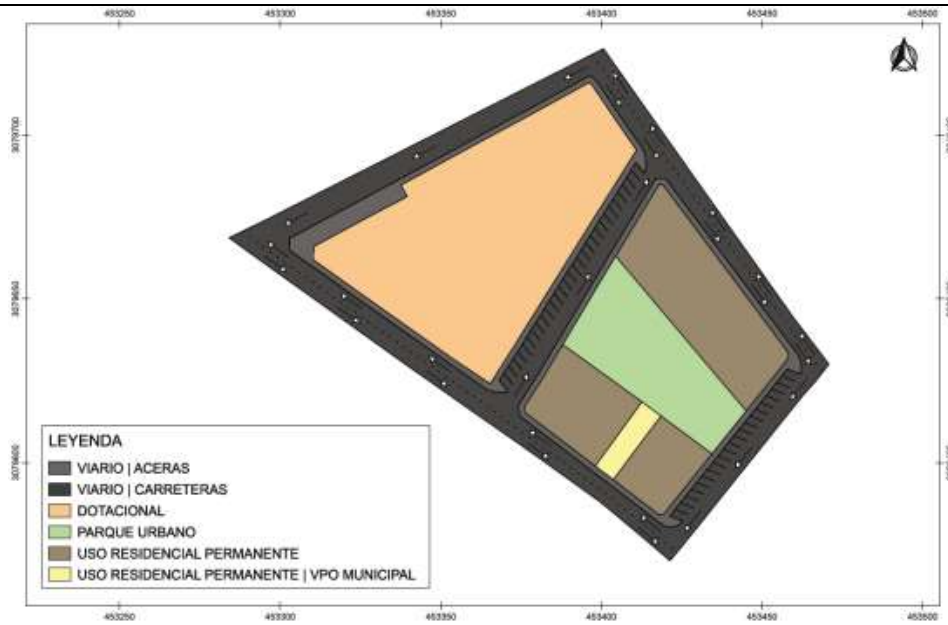
1.6.2. Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible.

Para ello, se han eliminado las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac. Se acompaña el Plano nº. 8 en el que se definen los nuevos aparcamientos:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 380/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 del PAMU Aldea Blanca

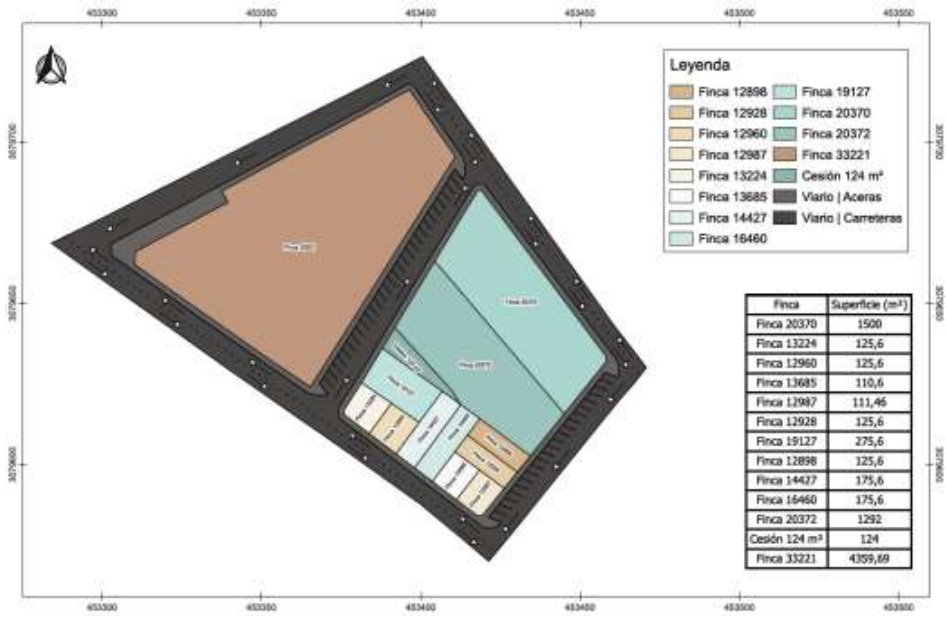
1.6.3 Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Se ha realizado una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 381/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Además, se propone la culminación de las obras de urbanización de la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Arnauz y Bentejuí. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 382/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN Y DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA MEMORIA.

Habiéndose alterado la ordenación vigente, resulta necesaria la reparcelación para proceder a la regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el nuevo planeamiento, adjudicando al Ayuntamiento de las fincas de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, las fincas o parcelas resultantes, constitutivas de solares, en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

La reparcelación se realizará mediante la adjudicación a la Administración por cesión gratuita de los suelos con destino a dominio público y las obras de urbanización serán ejecutadas por el sistema público de cooperación, siendo costeadas mediante ayudas públicas.

Por lo tanto, se cumple con los requisitos del art. 42.a) RGEPC'18, disponiendo la presente memoria de la suficiente descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento propuesto en el PAMU, así como la definición de los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 383/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

Se encuentran afectados, en su condición de propietarios, por la reparcelación del presente PAMU, los siguientes:

- Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana.
- Herederos del Castillo y Bravo de Laguna: Dª. Ana del Castillo y Bravo de Laguna, D. Aljeando del Castillo y Bravo de Laguna, D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna, Dª. Rosa Elena Escudero del Castillo, Dª. Pino Escudero del Castillo, D. Miguel Escudero del Castillo y D. Juan Alejandro Escudero del Castilo.
- D. Jesús Hérnandez Guedes y Dª. Carmen González Trujillo.
- D. Gustavo Ruiz Silva.
- Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez.
- D. Francisco Hernández Peña y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda.
- Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Diaz Marrero.
- Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez.
- D. Juan Ramón León Arencibia.
- D. Francisco Javier Quintana Falcón.

Asimismo, pudieran encontrarse registralmente afectados:

- Banco Pastor, S.A.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN (Especial referencia a la existencia de varias dobles inmatriculaciones).

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

La descripción de cada una de las fincas de origen de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación o adscritas a esta deberá especificar también su titularidad y las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, y en su caso, sus datos registrales; especificando respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidieren con los del instrumento reparcelatorio. También deberán describirse las construcciones y obras existentes, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

Las fincas afectadas por el PAMU son las siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 384/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

FINCA	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)	TITULARIDAD
33221	5.000	Pública
20370	1.500	Privada
20372	1.292	Pública
20372	124	Privada
19127	300	Privada
13224	150	Privada
12960	150	Privada
14427	200	Privada
16460	200	Privada
12928	150	Privada
12898	150	Privada
13685	135	Privada
12987	135,86	Pública

La descripción registral de las fincas es la siguiente:

- Finca Registral 33.221.- URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de cinco mil metros cuadrados. Linda: al norte, con calle ISORA; al sur, con calle ALCORAC; al este, con calle BENTEJUI; y al oeste, con calle ARAUZ. Se encuentra ejecutado piscina municipal, parque urbano y canchas deportivas.

- Finca Registral 20.370.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290127. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados. Linda: al norte, con calle BENTEJUI y calle ALCORAC; al sur, con calle ARNAUZ y finca matriz propiedad de los señores del Castillo y Bravo de Laguna; al este, con calle BENTEJUI y calle ARNAUZ; y al oeste, con calle ALCORAC y finca matriz.

- Finca Registral 20.372.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000290134. URBANA. - PARCELA DE TERRENO, con forma sensiblemente trapezoidal, sita en el lugar conocido por ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al norte, con calle ALCORAC y con la finca registral 20.370; al sur, con calle ARNAUZ y acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande; al este, con la finca registral

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 385/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

20.370 y con calle ARNAUZ; y al oeste, con acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande y calle ALCORAC.

- Finca Registral 19.127.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000275971. URBANA. - PARCELA DE TERRENO situada donde dicen ALDEA BLANCA, en la calle ACERO, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados. Linda: al sur, con terrenos del Condado de la Vega Grande, en realidad resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; al norte, con calle Aranzázu, en realidad calle Alcorac; al naciente, con calle Bentejuí, en realidad Parque Urbano Municipal; y al poniente, con calle Acero.

- REFERENCIA CATASTRAL: 3496103DS5739N0001HE. Finca Registral 13.224.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000093100. RÚSTICA. - PARCELA de terreno situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960; y al poniente, con calle ALCORAC.

- Finca Registral 12.960.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000082968. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928; y poniente, Antonio José Hernández Hormiga, finca registral 13.224.

- Finca Registral 12.928, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081534. RÚSTICA. - PARCELA de TERRENO situada en el Pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, calle ARAUZ; naciente, Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898; y poniente, Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960.

- Finca Registral 12.898.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000081077. RÚSTICA. - PARCELA TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con don José Hernández Peña; y al poniente, con don Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 386/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

- Finca Registral 13.685.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000107227. RÚSTICA. - PARCELA DE TERRENO situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, con Rafaela Hernández Peña, finca registral 12.987; y al poniente, con Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898.

- Finca Registral 12.987.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000080544. URBANA. - SOLAR situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con calle ARAUZ; al naciente, calle ARAUZ; y al poniente, con don José Hernández Peña, finca registral 13.685.

- Finca Registral 14.427.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000135718. URBANA. - PARCELA de terreno o SOLAR situada en ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide diez metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea doscientos metros cuadrados. Linda: naciente o frontis, calle ARNAUZ; poniente o espalda y al norte o derecha entrando, con resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; y al sur o izquierda entrando, con herederos de don José Hernández Quintana.

- Finca Registral 16.460, antes 27.799.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35012000043990. URBANA. - PARCELA situada en el pago de ALDEA BLANCA, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de doscientos metros cuadrados. Linda: NORTE, parcela segregada del señor Quintana Falcón; SUR, terrenos propiedad del Condado de la Vega Grande; ESTE, terrenos de don José Hernández Quintana; y OESTE, calle ACERO. Calificación urbanística: Residencial, con tolerancia de oficinas y equipamiento social. Aprovechamiento urbanístico. Finca Registral 33.221.- URBANA. - TOZO DE TERRENO situado en Aldea Blanca, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de cinco mil metros cuadrados. Linderos Norte, Sur Este y Oeste con respectivas calles de acceso.

El resto de datos se encuentran consignados en la Certificación Registral y los documentos catastrales disponibles.

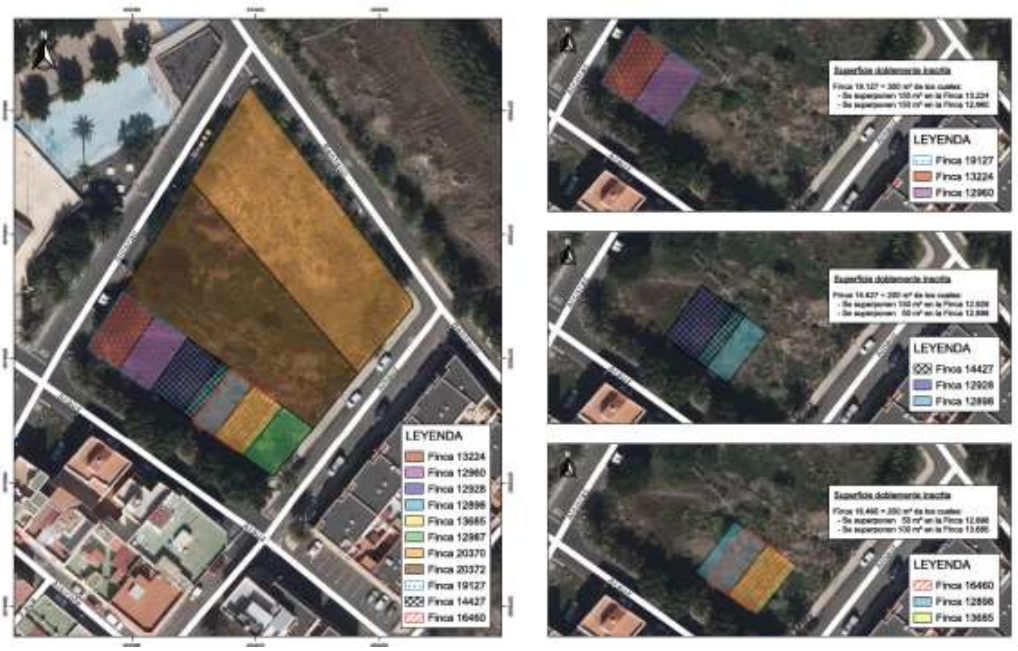
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 387/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA EXISTENCIA DE DOBLES INMATRICULACIONES.

Del estudio de la documentación, se ha advertido la presencia de dobles inmatriculaciones, tal como se expone en los siguientes planos:



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 388/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².

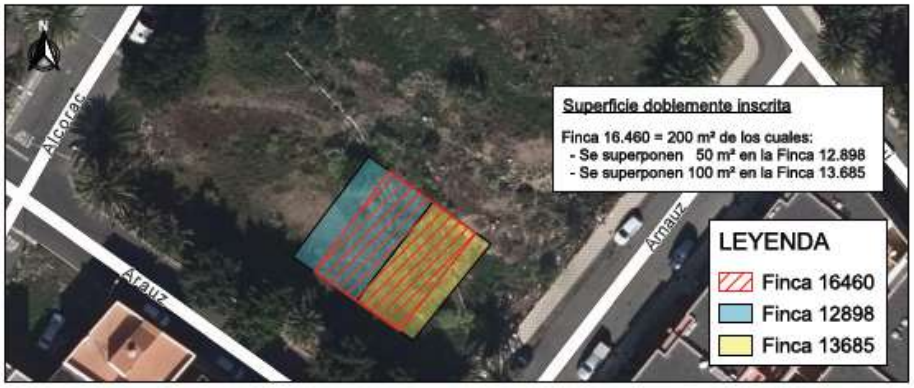


- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 389/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Es por todo ello, que se requiere una actuación sobre el medio urbano.

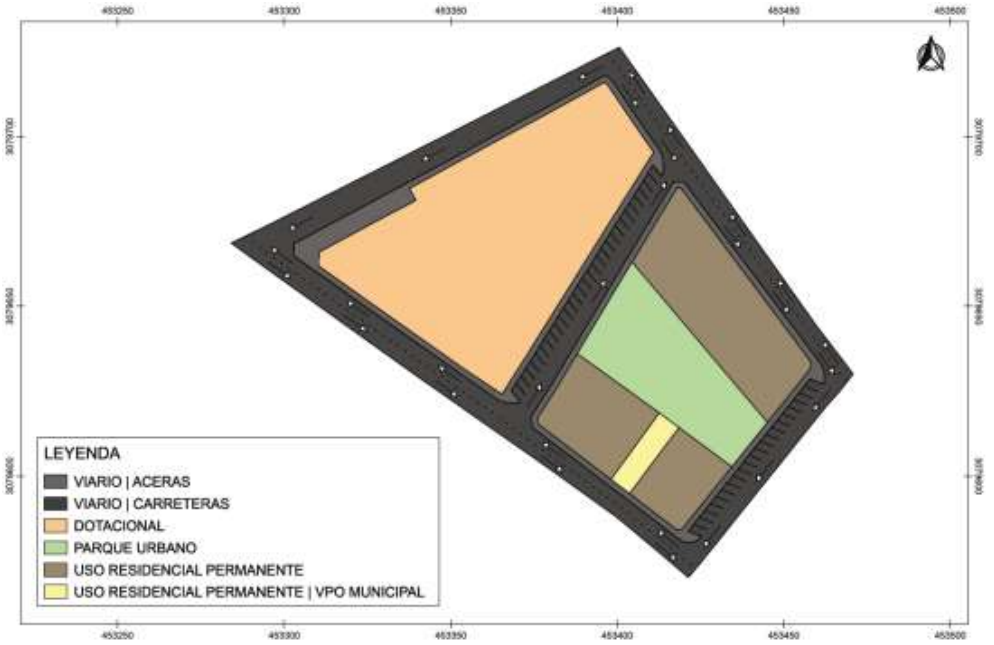
4. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

Todo proyecto de reparcelación requiere de la descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden, así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

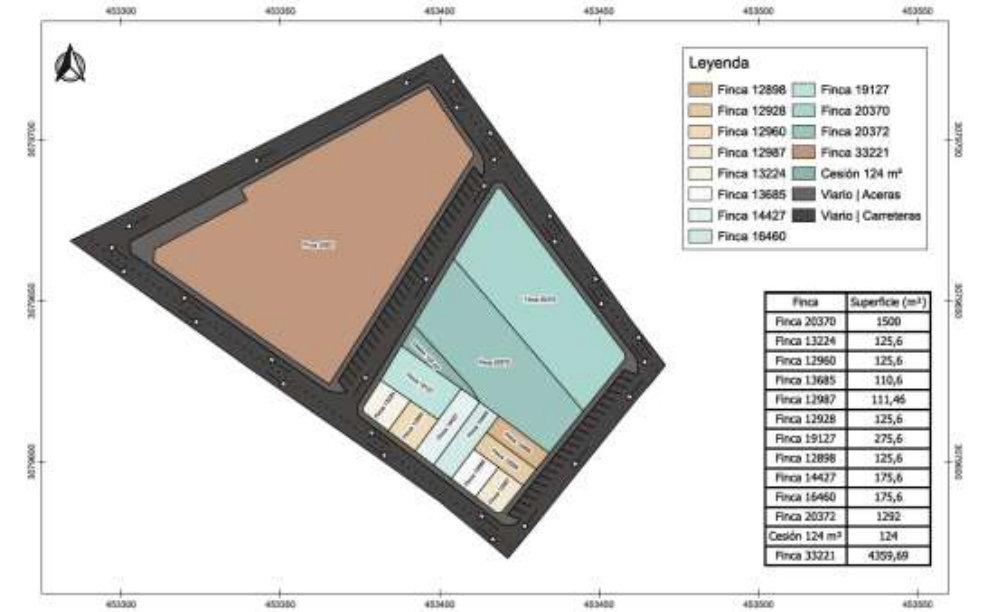
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 390/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00



Ordenación resultante – Fuente: Plano nº. 8 del PAMU Aldea Blanca



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Parcelación resultante – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 391/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	PROPIETARIOS	%
1	33221	4.359,69	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	50,54
2	20370	1.500,00	D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna; Herederos de D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna y Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.	17,39
3	20372	1.416,00	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	16,41
4	19127	275,60	D. Jesus Hérnandez Guedes y Dª. Agustina Carmen González Trujillo	3,19
5	13224	125,60	D. Gustavo Ruiz Silva	1,46
6	12960	125,60	Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez	1,46
7	14427	175,60	D. Francisco Javier Quintana Falcón	2,04
8	16460	175,60	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	2,04
9	12928	125,60	Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Díaz Marrero	1,46
10	12898	125,60	D. Francisco Hernández Sánchez y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda	1,46
11	13685	110,60	Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez	1,28
12	12987	111,46	D. Juan Ramón León Arencibia	1,29

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²)
FINCA A ORIGEN , AMBITO DE ORDENACIÓN	13.995,69
SUPERFICIE VIARIA | CARRETERAS	4.143,03
SUPERFICIE VIARIA | ACERAS	1.225,682
PARCELA DOTACIONAL	4.359,69
PARQUE URBANO	1.416,00
USO RESIDENCIAL PERMANENTE	2.675,69
USO RESIDENCIAL PERMANENTE | VPO MUNICIPAL	175,60

La descripción de cada una de las parcelas de resultado viene definida en cada una de las fichas disponibles en el presente documento.

5. CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE CADA PROPIETARIO EN EL PROCESO EQUISTRIBUTIVO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE.

Las cuotas de participación de cada propietario en el proceso equidistributivo y las unidades de aprovechamiento que le corresponden son las siguientes:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 392/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m2)	PROPIETARIOS	UNIDADES DE APROV.	%
2	20370	1.500,00	D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna; Herederos de D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna y Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.	2.700,00	17,39
4	19127	275,6	D. Jesus Hérnandez Guedes y Dª. Agustina Carmen González Trujillo	496,08	3,19
5	13224	125,6	D. Gustavo Ruiz Silva	226,08	1,46
6	12960	125,6	Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez	226,08	1,46
7	14427	175,6	D. Francisco Javier Quintana Falcón	316,08	2,04
8	16460	175,6	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	316,08	2,04
9	12928	125,6	Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Díaz Marrero	226,08	1,46
10	12898	125,6	D. Francisco Hernández Sánchez y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda	226,08	1,46
11	13685	110,6	Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez	199,08	1,28
12	12987	111,46	D. Juan Ramón León Arencibia	200,63	1,29

6. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes son las siguientes:

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	PROPIETARIOS
1 (Dotacional)	33221	4.359,69	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
2	20370	1.500,00	D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna; Herederos de D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna y Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.
3 (Parque Urbano)	20372	1.416,00	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
4	19127	275,60	D. Jesus Hérnandez Guedes y Dª. Agustina Carmen González Trujillo
5	13224	125,60	D. Gustavo Ruiz Silva
6	12960	125,60	Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez
7	14427	175,60	D. Francisco Javier Quintana Falcón

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 393/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

8 (Patrimonial VPO)	16460	175,60	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
9	12928	125,60	Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Díaz Marrero
10	12898	125,60	D. Francisco Hernández Sánchez y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda
11	13685	110,60	Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez
12	12987	111,46	D. Juan Ramón León Arencibia
13 (aceras)		1.225,68	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
14 (viario)		4.143,03	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana

La descripción de cada una de las parcelas de resultado viene definida en cada una de las fichas disponibles en el presente documento.

7. PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO.

En la medida en que se trata de un suelo urbano consolidado, no pudiendo exigir a los propietarios costear las obras de urbanización, la financiación de las mismas se realizará mediantes ayudas públicas, tal como dispone el art. 308.3.b) LSENPC. Asimismo, la realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste (art. 17.5.c) TRLSRU'15).

8. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE RESULTADO ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA Y POR CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.

No existen plusvalías y, por lo tanto, no se han realizado cesiones a favor del Ayuntamiento en concepto de las mismas.

En cambio, será cedido gratuitamente a favor del Ayuntamiento las siguientes superficies:

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 394/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	ORIGEN
3 (Parque Urbano)	20372	124,00	Cesión a favor del Ayuntamiento para el Parque Urbano, estando dicha superficie incorporada en la cabida de las fincas 19127, 13224, 12960, 14427, 16460, 12928, 12898, 13685 y 12987

Igualmente, se inscribirán a favor del Ayuntamiento las siguientes parcelas:

PARCELACIÓN	FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	PROPIETARIOS
1 (Dotacional)	33221	4.359,69	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
3 (Parque Urbano)	20372	1.416,00	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
8 (Patrimonial VPO)	16460	175,60	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
13 (aceras)		1.225,68	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana
14 (viario)		4.143,03	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana

No se requiere valoración del importe de monetización porque no se han generado plusvalías derivadas de la actuación sobre el medio urbano.

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 395/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

PARCELACIÓN	PROPIETARIOS	FINCA	SUPERFICIE REG. APORTADA (m2)	APROV. INICIAL (m2)	%	SUPERFICIE AJUSTADA (m2)	%	APROV. ADJ. (m2)	Gastos sin ayudas (%)	Gastos con ayudas (%)
1 (Dotacional)	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	33221	5.000,00		53,40%	4.359,69	50,54		281.109,04 €	- €
2	D. Pedro del Castillo y Bravo de Laguna; Herederos de D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna y Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.	20370	1.500,00	2700,00	16,02%	1.500,00	17,39	2700,00	96.725,09 €	- €
(Parque Urbano	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	20372	1.292,00		13,80%	1.416,00	16,41		91.274,23 €	- €
4	D. Jesus Hérnandez Guedes y Dª. Agustina Carmen González Trujillo	19127	300,00	540,00	3,20%	275,6	3,19	496,08	17.743,13 €	- €
5	D. Gustavo Ruiz Silva	13224	150,00	270,00	1,60%	125,6	1,46	226,08	8.120,68 €	- €
6	Dª. Rosario Hernández Peña y D. Agustín Ruano Rodríguez	12960	150,00	270,00	1,60%	125,6	1,46	226,08	8.120,68 €	- €
7	D. Francisco Javier Quintana Falcón	14427	200,00	360,00	2,14%	175,6	2,04	316,08	11.346,70 €	- €
8	Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana	16460	200,00	360,00	2,14%	175,6	2,04	316,08	11.346,70 €	- €
9	Dª. Beatriz Hernández Peña y D. Benjamín Díaz Marrero	12928	150,00	270,00	1,60%	125,6	1,46	226,08	8.120,68 €	- €
10	D. Francisco Hernández Sánchez y Dª. Mª. Rosario Perdomo Ojeda	12898	150,00	270,00	1,60%	125,6	1,46	226,08	8.120,68 €	- €
11	Dª. Josefa María Rafaela Hernández Sánchez	13685	135,00	243,00	1,44%	110,6	1,28	199,08	7.119,50 €	- €
12	D. Juan Ramón León Arencibia	12987	135,86	244,55	1,45%	111,46	1,29	200,63	7.175,12 €	- €
TOTAL			9.362,86	5.527,55	1,00	8.626,95	100,02	5.132,27	556.322,25 €	- €
Gastos Urbanización			556.211,01 €							

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 396/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 397/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:00

CERTIFICACIÓN

C19A17470315

CERTIFICACIÓN Nº 116/2022

LA QUE SUSCRIBE, **AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA**, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, NÚMERO UNO, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.-

CERTIFICO: Que en cumplimiento de lo solicitado, he examinado en lo necesario los Libros obrantes en el archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

QUE las fincas que se interesan, que forman la manzana rodeada por las calles Alcorac, Bentejuí, Aranuz y Arauz en Aldea Blanca, son las registrales números 20.370, 20.372, 19.127, 13.224, 12.960, 12.928, 12.898, 13.685, 12.987, 14.427 y 16.460, que a continuación se relacionan:

APARTADO PRIMERO:

QUE la primera de las fincas que se interesan, que es la registral **20.370**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000290127**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO, con una figura sensiblemente rectangular, sita en el lugar conocido por **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil quinientos metros cuadrados. Linda: al norte, con **calle BENTEJUI** y **calle ALCORAC**; al sur, con **calle ARNAUZ** y finca matriz propiedad de los señores del Castillo y Bravo de Laguna; al este, con **calle BENTEJUI** y **calle ARNAUZ**; y al oeste, con **calle ALCORAC** y finca matriz.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dieciséis de octubre de dos mil uno, al folio veinticuatro del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **ALEJANDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.359-V, y don **PEDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.439.848-H; titulares del pleno dominio de **una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, con **carácter privativo**, por título de SEGREGACION, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintidós de agosto de dos mil uno, número 307 de protocolo; y según la inscripción SEGUNDA de fecha doce de febrero de dos mil ocho, al folio veinticuatro del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **ROSA ELENA ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.835.529-F, doña **PINO ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.811.088-S, don **MIGUEL ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.777.442-H, y don **JUAN ALEJANDRO ESCUDERO DEL CASTILLO**, con D.N.I./N.I.F. 42.820.078-N; titulares del pleno dominio de **un cuarta parte de una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, por título de HERENCIA,

C.S.V. : 2350121200907F4E

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 1/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 398/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario don Jesús Toledano García, el veinticinco de enero de dos mil ocho, número 295 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- SERVIDUMBRE:
Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción novena, al folio cuarenta y dos del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral TREINTA Y SIETE -antes TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS-, propiedad del "EXCELENTISIMO CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA", en los siguientes términos: Servidumbre o vía permanente de paso a pie o en vehículos, sin limitación alguna y para todas las necesidades del predio dominante en el cual se va a instalar una planta industrial de residuos sólidos urbanos de toda la isla. Esta servidumbre o vía arranca desde la Autopista GC-UNO del Sur, la cual tendrá una longitud de novecientos cincuenta metros aproximadamente y una sección de doce metros equivalentes a dos carriles de tres metros y medio cada uno y un arcén de dos metros y medio de ancho cada lado. Dicha servidumbre o vía arranca entre los puntos kilométricos TREINTA Y CUATRO y TREINTA Y CINCO de la citada Autopista y llega hasta la finca predio dominante. Los vendedores no vienen obligados a realizar la excavación y explanación de dicha servidumbre de paso, ya que esta no está realizada en los términos expresados.-

- SERVIDUMBRE:
Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción décimo-cuarta al folio cuarenta y tres del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, propiedad de "UNION ELECTRICA CANARIAS, S.A.", que consiste en un camino, propiedad de los hermanos del Castillo y Bravo de Laguna, don Alejandro, don Pedro y doña Ana, y que transcurre por la misma, lindando en parte con otros predios anteriormente segregados de la misma y vendidos a terceros. El trazado de dicha servidumbre se podrá modificar si les interesa a los dueños del predio sirviente, por cuestiones urbanísticas. En cuanto a la anchura de la misma será, la que baste a las necesidades del predio dominante. De precisarse mayor anchura por necesidad de parar vehículos o maquinaria especial, se estará a lo previsto en el artículo 569 del Código Civil, relevando en tal caso a los dueños del predio sirviente de toda responsabilidad.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 2/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 399/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

CERTIFICACIÓN

C19A17470314

APARTADO SEGUNDO:

QUE la segunda de las fincas que se interesan, que es la registral **20.372**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000290134**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO, con forma sensiblemente trapezoidal, sita en el lugar conocido por **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una extensión superficial de mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al norte, con **calle ALCORAC** y con la finca registral 20.370; al sur, con **calle ARNAUZ** y acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande; al este, con la finca registral 20.370 y con **calle ARNAUZ**; y al oeste, con acequia de la heredad del Conde de la Vega Grande y **calle ALCORAC**.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dieciséis de octubre de dos mil uno, al folio veintisiete del Libro trescientos cincuenta y seis del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil ochocientos seis del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **ALEJANDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.359-V, don **PEDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.439.848-H, y doña **ANA DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA**, con D.N.I./N.I.F. 42.429.360-H; titulares del pleno dominio de **una tercera parte indivisa** de la finca **cada uno**, con **carácter privativo**, por título de SEGREGACION, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintidós de agosto de dos mil uno, número 307 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- SERVIDUMBRE:

Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción novena, al folio cuarenta y dos del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral TREINTA Y SIETE -antes TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS-, propiedad del "EXCELENTISIMO CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA", en los siguientes términos: Servidumbre o vía permanente de paso a pie o en vehículos, sin limitación alguna y para todas las necesidades del predio dominante en el cual se va a instalar una planta industrial de residuos sólidos urbanos de toda la isla. Esta servidumbre o vía arranca desde la Autopista GC-UNO del Sur, la cual tendrá una longitud de novecientos cincuenta metros aproximadamente y una sección de doce metros equivalentes a dos carriles de

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 3/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 400/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

tres metros y medio cada uno y un arcén de dos metros y medio de ancho cada lado. Dicha servidumbre o vía arranca entre los puntos kilométricos TREINTA Y CUATRO y TREINTA Y CINCO de la citada Autopista y llega hasta la finca predio dominante. Los vendedores no vienen obligados a realizar la excavación y explanación de dicha servidumbre de paso, ya que esta no está realizada en los términos expresados.-

- SERVIDUMBRE:

Por su procedencia de la finca registral TREINTA Y NUEVE -antes TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE, gravada con una **SERVIDUMBRE**, por su inscripción décimo-cuarta al folio cuarenta y tres del tomo mil trescientos cuarenta y siete, libro uno de la Sección Segunda del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, constituida a favor de la finca registral DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, propiedad de "UNION ELECTRICA CANARIAS, S.A.", que consiste en un camino, propiedad de los hermanos del Castillo y Bravo de Laguna, don Alejandro, don Pedro y doña Ana, y que transcurre por la misma, lindando en parte con otros predios anteriormente segregados de la misma y vendidos a terceros. El trazado de dicha servidumbre se podrá modificar si les interesa a los dueños del predio sirviente, por cuestiones urbanísticas. En cuanto a la anchura de la misma será, la que baste a las necesidades del predio dominante. De precisarse mayor anchura por necesidad de parar vehículos o maquinaria especial, se estará a lo previsto en el artículo 569 del Código Civil, relevando en tal caso a los dueños del predio sirviente de toda responsabilidad.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO TERCERO:

QUE la tercera de las fincas que se interesan, que es la registral **19.127**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000275971**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA DE TERRENO situada donde dicen **ALDEA BLANCA**, en la **calle ACERO**, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados. Linda: al sur, con terrenos del Condado de la Vega Grande, en realidad resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; al norte, con calle Aranzázu, en realidad **calle Alcorac**; al naciente, con calle Bentejuí, en realidad Parque Urbano Municipal; y al poniente, con **calle Acero**. REFERENCIA CATASTRAL: **3496103DS5739N0001HE**.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha veinte de junio de dos mil, al folio noventa y seis del Libro trescientos veintinueve del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil setecientos setenta y nueve del Archivo, se encuentra inscrita a favor de los esposos don **JESUS HERNANDEZ GUEDES**, con D.N.I./N.I.F. 43.275.385-B, y doña **AGUSTINA CARMEN GONZALEZ TRUJILLO**, con D.N.I./N.I.F. 43.281.505-J; titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y seis, número 7.900 de protocolo, y de dos aclaratorias otorgadas en Vecindario, una el tres de noviembre de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F59830708924717486 5 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F59830708924717486 5		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 4/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 401/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

CERTIFICACIÓN

C19A17470313

mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario don Francisco Javier López Cano, número 2.349 de protocolo, y la otra el siete de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, número 23 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- NOTA IRREGULARIDAD URBANÍSTICA:

Siendo la operación de **SEGREGACIÓN** a que se refiere la inscripción primera de la finca de fecha veinte de junio de dos mil, un acto sujeto a **LICENCIA URBANISTÍCA**, y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente la situación de **POSIBLE IRREGULARIDAD URBANÍSTICA** de la finca, dando, en su caso, lugar a las infracciones que prevé la Ley 7/1990, a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45 y 53 a 65, a la responsabilidad de su titular registral, según al artículo 39, y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los artículos 30 a 36 de la misma Ley citada. La legalidad de la situación urbanística de esta finca no se acredita.-

- HIPOTECA:

Por su inscripción SEGUNDA de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cuatro, obrante al folio noventa y seis del Tomo mil setecientos setenta y nueve, Libro trescientos veintinueve del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, inscrita en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario don José Luis Mejías Gómez, el veintiocho de julio de dos mil cuatro, número 2.821 de protocolo; la totalidad de la finca se encuentra gravada con una **HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **BANCO PASTOR, S.A.**, garantizando hipotecariamente un importe de VEINTISIETE MIL EUROS de principal; por intereses ordinarios la suma de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS; por intereses de demora la suma de CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS; por costas la suma de CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE CON SESENTA EUROS; y por gastos de comunidad impuestos y primas del seguro la suma de MIL CUARENTA Y CUATRO CON NOVENTA EUROS. La hipoteca garantiza un préstamo que tiene como fecha de vencimiento el TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE y como valor de subasta la suma de CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 5/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 402/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

APARTADO CUARTO:

QUE la cuarta de las fincas que se interesan, que es la registral **13.224**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000093100**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA de terreno situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960; y al poniente, con **calle ALCORAC.-**

QUE la finca, según la inscripción TERCERA de fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, al folio ciento dieciséis del Libro doscientos diecisiete del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y siete del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **GUSTAVO RUIZ SILVA**, con D.N.I./N.I.F. 43.282.664-E; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Santa Lucía, Vecindario, ante el Notario don Luis Moncholí Giner, el tres de junio de dos mil ocho, número 1.281 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO QUINTO:

QUE la quinta de las fincas que se interesan, que es la registral **12.960**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000082968**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA DE TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, **calle ARAUZ**; naciente, Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928; y poniente, Antonio José Hernández Hormiga, finca registral 13.224.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, al folio ciento cuatro del Libro doscientos once del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y uno del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **ROSARIO HERNANDEZ PEÑA**, con D.N.I./N.I.F. 78.430.859-P, **casada** con don **AGUSTIN RUANO RODRIGUEZ**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, número 596 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 6/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:36

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 403/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

CERTIFICACIÓN

C19A17470312

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO SEXTO:

QUE la sexta de las fincas que se interesan, que es la registral **12.928**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000081534**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA de TERRENO situada en el Pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: norte, herederos de José Hernández Quintana; sur, **calle ARAUZ**; naciente, Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898; y poniente, Rosario Hernández Peña, finca registral 12.960.-

QUE la finca, según la inscripción TERCERA de fecha treinta y uno de agosto de dos mil cinco, al folio treinta y nueve del Libro doscientos once del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta y uno del Archivo, se encuentra inscrita a favor de los esposos don **FRANCISCO HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.273.230-H, y doña **MARIA ROSARIO PERDOMO OJEDA**, con D.N.I./N.I.F. 78.470.812-X; titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de APORTACION, en virtud de escritura otorgada en Carrizal de Ingenio, ante el Notario don Fernando Moreno Muñoz, el diecinueve de julio de dos mil cinco, número 3.472 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO SÉPTIMO:

QUE la séptima de las fincas que se interesan, que es la registral **12.898**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000081077**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA.-** PARCELA TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento cincuenta metros cuadrados. Linda: al norte, herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con don José Hernández Peña; y al poniente, con don Francisco Hernández Peña, finca registral 12.928.-

C.S.V. : 2350121200907F4E

COLEGIO DE REGISTRADORES

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 7/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 404/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y cinco, al folio ciento setenta y seis del Libro doscientos nueve del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos cincuenta y nueve del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **BEATRIZ HERNANDEZ PEÑA**, con D.N.I./N.I.F. 42.585.547-N, **casada** con don **BENJAMIN DIAZ MARRERO**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, **con carácter ganancial**, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, número 598 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones a los indicados titulares actuales de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO OCTAVO:

QUE la octava de las fincas que se interesan, que es la registral **13.685**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000107227**, tiene la descripción siguiente: **RÚSTICA**.- PARCELA DE TERRENO situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide ciento treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, con Rafaela Hernández Peña, finca registral 12.987; y al poniente, con Beatriz Hernández Peña, finca registral 12.898.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y seis, al folio diecinueve del Libro doscientos veinticinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos setenta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **JOSEFA MARIA RAFAELA HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.270.121-Z; titular de la **nuda propiedad** de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el ocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, número 283 de protocolo; y según la inscripción SEGUNDA de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y seis, al folio diecinueve del Libro doscientos veinticinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos setenta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor de doña **JOSEFA MARIA RAFAELA HERNANDEZ SANCHEZ**, con D.N.I./N.I.F. 43.270.121-Z; titular del **usufructo vitalicio** de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante la Notario doña Aurora Ruiz Alonso, el seis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, número 2.185 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F59830708924717 4865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F59830708924717 4865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 8/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 405/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

CERTIFICACIÓN

C19A17470311

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO NOVENO:

QUE la novena de las fincas que se interesan, que es la registral **12.987**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000080544**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- SOLAR situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de ciento treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al norte, con herederos de don José Hernández Quintana; al sur, con **calle ARAUZ**; al naciente, **calle ARAUZ**; y al poniente, con don José Hernández Peña, finca registral 13.685.-
En cumplimiento de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, **consta la representación gráfica alternativa y la lista de coordenadas de sus vértices, pendiente de coordinación con el Catastro**, con fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, la cual se adjunta.-

QUE la finca, según la inscripción CUARTA de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, al folio ciento sesenta y cinco del Libro doscientos diez del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos sesenta del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **JUAN RAMON LEON ARENCIBIA**, con D.N.I./N.I.F. 43.278.231-M; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, Santa Lucía, ante el Notario don José Andrés Vázquez Travieso, el veintiuno de junio de dos mil diecinueve, número 1.631 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra gravada con la/s **CARGA/S** siguiente/s:

- AFECCIÓN: LIQUIDADA EN SUCESIONES.
Esta finca queda **AFECTA** por plazo de **CINCO AÑOS**, al pago, en su caso, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, motivada por el concepto de HERENCIA de la inscripción tercera, no resultando cuota alguna por autoliquidaciones. San Bartolomé de Tirajana, diecisiete de septiembre de dos mil veinte.-

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 9/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 406/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

Esta finca queda **AFECTA** por plazo de **CINCO AÑOS**, al pago, en su caso, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, motivada por el concepto de COMPRAVENTA de la inscripción cuarta, habiéndose liberado por autoliquidación la cantidad de **2.925 euros**. San Bartolomé de Tirajana, diecinueve de octubre de dos mil veinte.-

La finca, por lo demás, carece de otras cargas, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO DÉCIMO:

QUE la décima de las fincas que se interesan, que es la registral **14.427**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000135718**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA de terreno o SOLAR situada en **ALDEA BLANCA**, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide diez metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea doscientos metros cuadrados. Linda: naciente o frontis, **calle ARNAUZ**; poniente o espalda y al norte o derecha entrando, con resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, finca registral 16.460 -antes 27.799-; y al sur o izquierda entrando, con herederos de don José Hernández Quintana.-

QUE la finca, según la inscripción PRIMERA de fecha cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, al folio ciento doce del Libro doscientos cuarenta del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil seiscientos noventa del Archivo, se encuentra inscrita a favor de don **FRANCISCO JAVIER QUINTANA FALCON**, con D.N.I./N.I.F. 45.537.213-L; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de COMPRA, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario don Agustín Pérez-Bustamante de Monasterio, el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y uno, número 805 de protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparecen limitaciones al indicado titular actual de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

APARTADO UNDÉCIMO:

QUE la undécima de las fincas que se interesan, que es la registral **16.460**, antes 27.799, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000043990**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- PARCELA situada en el pago de **ALDEA BLANCA**, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de **doscientos metros cuadrados**. Linda: NORTE, parcela segregada del señor Quintana Falcón; SUR, terrenos propiedad del Condado de la Vega Grande; ESTE, terrenos de don José Hernández Quintana; y OESTE, **calle ACERO**. Calificación urbanística: Residencial, con tolerancia de oficinas y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F59830708924717 4865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F59830708924717 4865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 10/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 407/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

CERTIFICACIÓN

C19A17470310

equipamiento social. Aprovechamiento urbanístico: no consta. Cuota de participación: no consta.-

QUE la finca, según la inscripción CUARTA de fecha nueve de enero de dos mil dos, al folio cuarenta y cinco del Libro doscientos ochenta y cinco del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil setecientos treinta y cinco del Archivo, se encuentra inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**; titular del pleno dominio de la totalidad de la finca, por título de ADJUDICACIÓN en ejecución del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 50 - Aldea Blanca, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don Vicent Simo Sevilla, el veintiséis de julio de dos mil uno, número 151 de protocolo.-

QUE la finca descrita se encuentra **LIBRE DE CARGAS**, gravámenes, limitaciones o condiciones que la afecten.-

QUE respecto de la finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

* * * * *

QUE no se puede aseverar con total certeza que no haya otras fincas registrales en el perímetro solicitado, pero que por tener una descripción registral meramente literaria no constan ubicadas geográficamente con precisión.-

QUE con ocasión de la expedición de la presente certificación se han cancelado, por su caducidad, una anotación preventiva de embargo, las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria en cinco de las fincas, así como siete notas de afección fiscal.-

Para que así conste, extiendo la presente que firmo, en San Bartolomé de Tirajana,

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día veintitrés de junio del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 2350121200907F4E

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 11/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 408/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

INFORMACIÓN

Tratamiento de Datos Personales: REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Nº UNO

HONORARIOS: 571,80 €.
Concepto/s Fijo/s.
Números: 1, 2, 3 y 4 del arancel.
IGIC: 40,03 €.-

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SAN BART 35012000290127 **Pág: 12 de 12**

C.S.V. : 2350121200907F4E

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 12/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 409/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

Registradores DE ESPAÑA

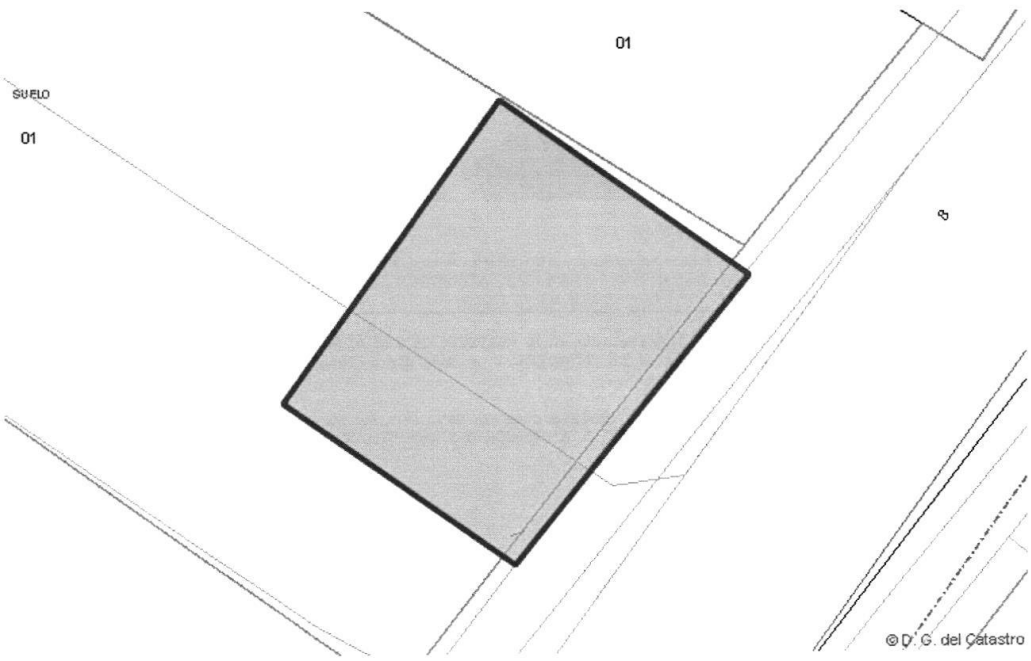
INFORMACIÓN REGISTRAL

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

35012000080544

CÓDIGO REGISTRO:	35012
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	70
ASIENTO:	469
INSCRIPCIÓN:	3



C.S.V.: 23501292E206CE70

WWW.REGISTRADORES.ORG

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865		
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 13/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B		
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 410/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:
SRID=32628;MULTIPOLYGON (((453414.2 3079594.32, 453421.89 3079604.9, 453430.71 3079598.75, 453422.41 3079588.59, 453414.2 3079594.32)))

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día diecisiete de Septiembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 23501292E206CE70

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 14/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 411/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:01



Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias

Gobierno de Canarias

Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93
Elipsoide WGS84:
-semieje mayor: a=6.378.137
-aplanamiento: f=298,257223563
Red Geodésica REGCAN95 (v. 2001)
Sistema de recreseentación UTM
Huso 28 (extendido)

Callejero turistico (ortofoto)
Escala aprox.: 1:2.687

Fecha y hora de impresion: 1/6/2022 13:57:13

IDE Canarias
www.idecanarias.es
GRAFCAN

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35	
Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865			
Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35	- 15/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37	

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57	
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B			
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00	- 412/529 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02	



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-03-2023 09:38:35

Nº expediente administrativo: 2022-005187 Código Seguro de Verificación (CSV): 73CD85F1C4739F598307089247174865
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/73CD85F1C4739F598307089247174865

Fecha de sellado electrónico: 02-03-2023 09:38:35 - 16/16 - Fecha de emisión de esta copia: 27-04-2023 12:37:37

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 413/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

CERTIFICACIONES CATASTRALES

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 414/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 496301DR5739N0000TP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ARAUZ Suelo 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

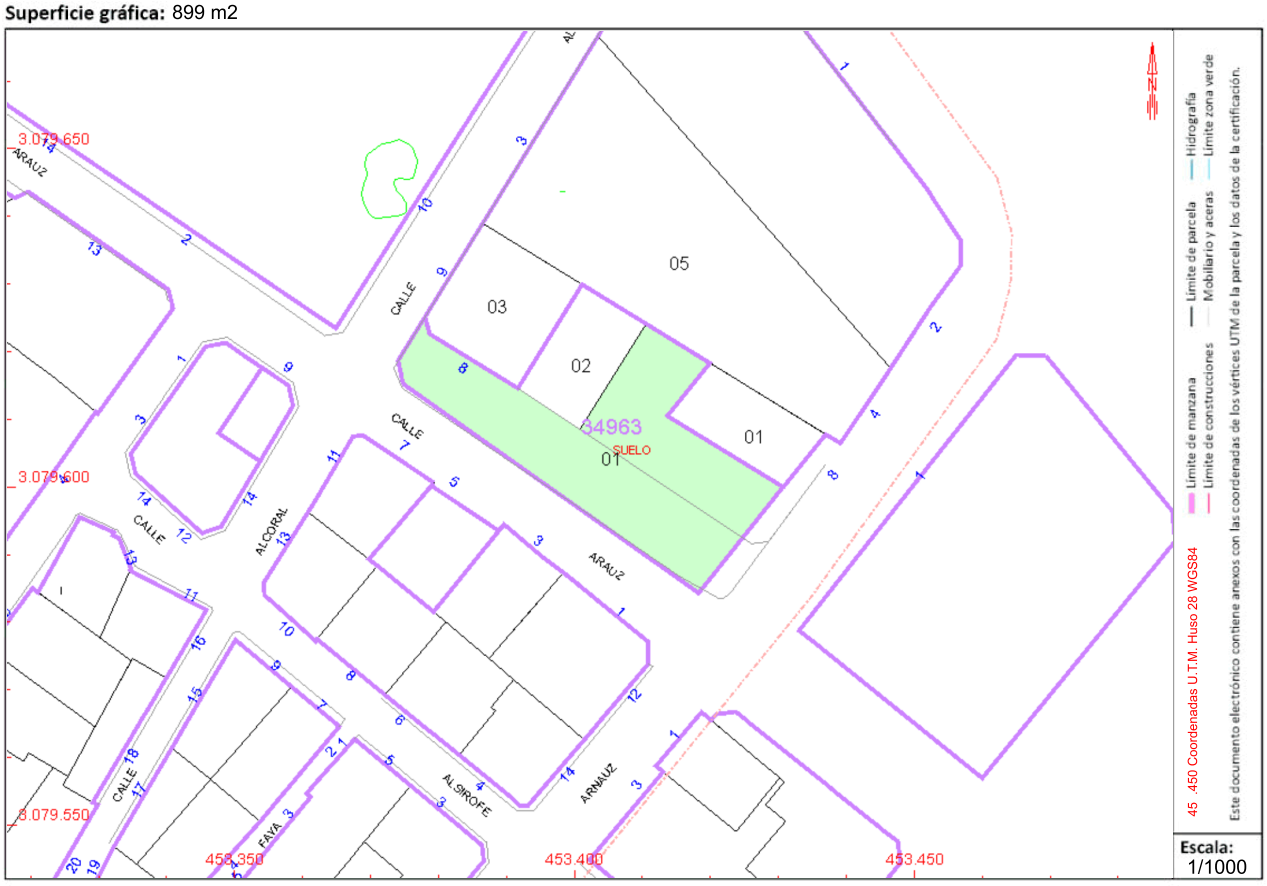
Valor catastral [2023]:	**75.232,93 €**
Valor catastral suelo:	75.232,93 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION		100,00% de propiedad	CL DESCONOCIDO Ndup-. LAS ALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 899 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]
Finalidad: EXPTE
Fecha de emisión: 08/06/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 08/06/2023
CSV: **PGME1RJBPE3BB8F5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 415/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496301DR5739N0000TP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3496101DS5739N0001ZE
Localización: CL ARNAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
QUINTANA FALCON FRANCISCO JAVIER	45537213L	CL PARTERA LEONORITA 6 Es:A Pl:03 Pt:22 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496302DR5739N0000FP
Localización: CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	P3502000G	PZ SANTIAGO 1 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496105DS5739N0001AE
Localización: CL ARNAUZ 4 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]



Referencia catastral: 3496103DS5739N0001HE
Localización: CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNANDEZ GUEDES JESUS	43275385B	CL PADRE BERNARDO DOMINGUEZ 8 Es:1 Pl:01 Pt:B 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **PGME1RJBPE3BB8F5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 416/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496302DR5739N0000FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ARAUZ Suelo 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

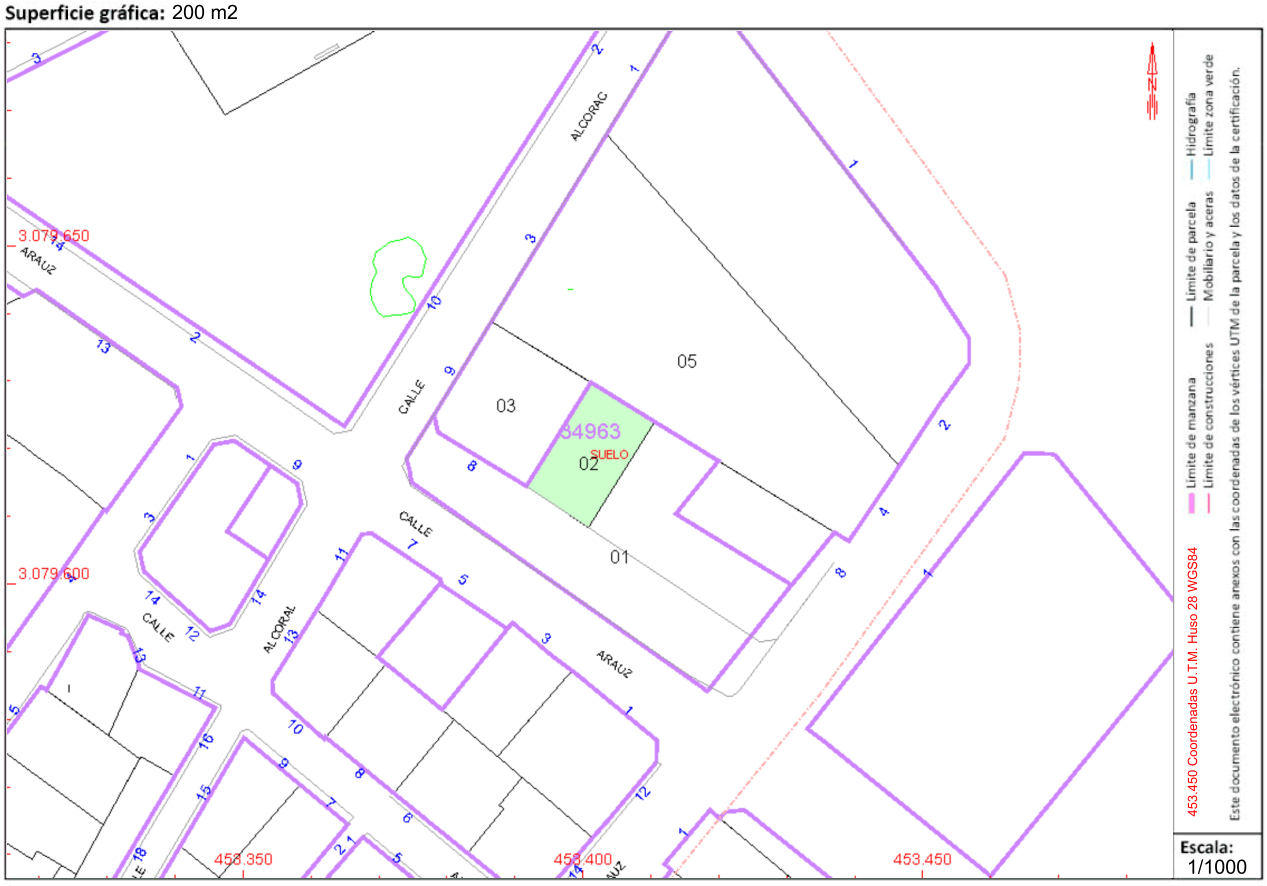
Valor catastral [2023]:	**16.736,97 €**
Valor catastral suelo:	16.736,97 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	P3502000G	100,00% de propiedad	PZ SANTIAGO 1 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 200 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]
Finalidad: EXPTE
Fecha de emisión: 08/06/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **DDF4CVXJPA40FE23** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 417/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496302DR5739N0000FP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3496301DR5739N0000TP
Localización: CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION		CL DESCONOCIDO Ndup-. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496105DS5739N0001AE
Localización: CL ARNAUZ 4 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]



Referencia catastral: 3496103DS5739N0001HE
Localización: CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNANDEZ GUEDES JESUS	43275385B	CL PADRE BERNARDO DOMINGUEZ 8 Es:1 Pl:01 Pt:B 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **DDF4CVXJPA40FE23** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 418/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3595602DS5739N0001FE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ISORA 3 Suelo 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

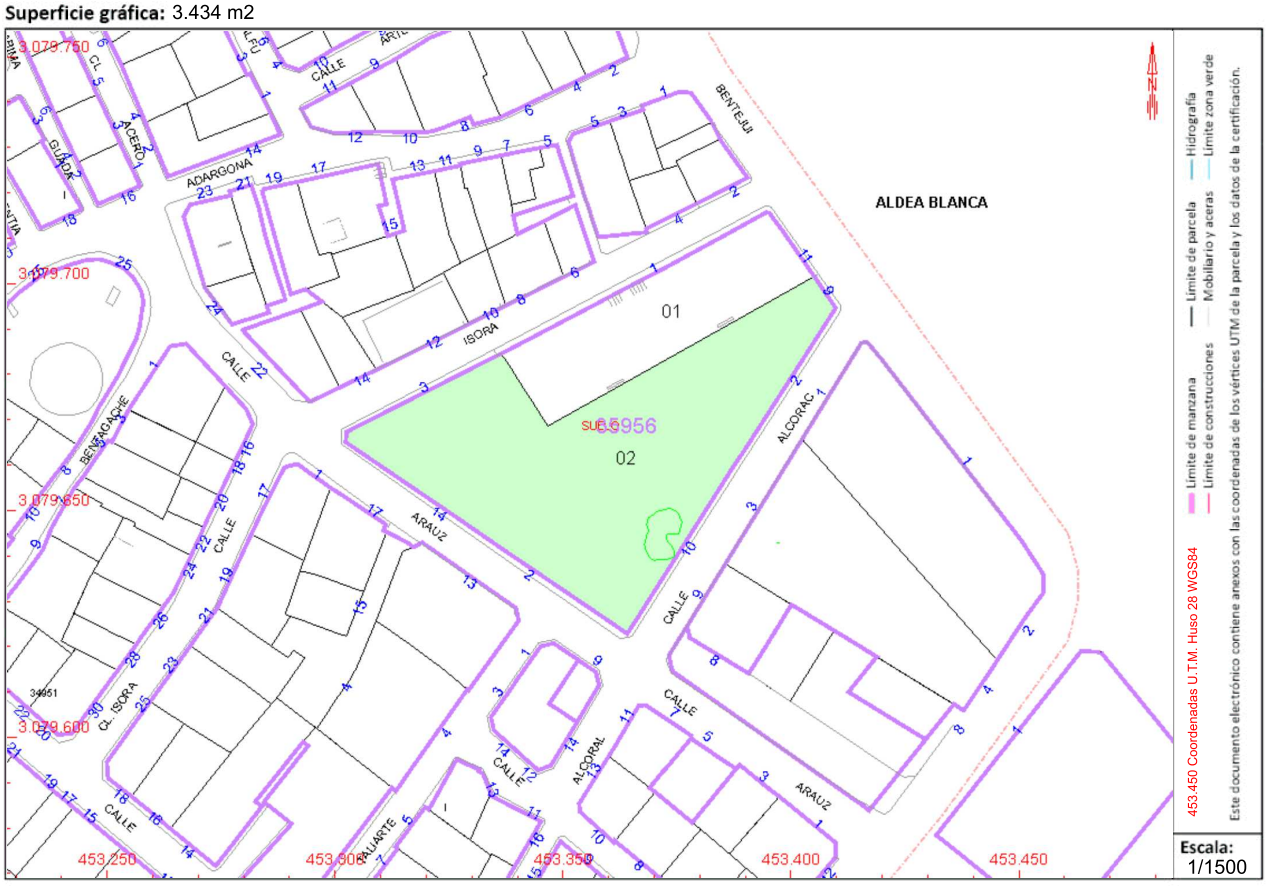
Valor catastral [2023]:	**319.024,99 €**
Valor catastral suelo:	319.024,99 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	P3502000G	100,00% de propiedad	PZ SANTIAGO 1 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.434 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]
Finalidad: EXPTE
Fecha de emisión: 08/06/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **R13221RPTHNJNNK7** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 419/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3595602DS5739N0001FE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3595601DS5739N0001TE

Localización: CL ISORA 1
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	P3502000G	PZ SANTIAGO 1 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **R13221RPTHNJNNK7** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 08/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 420/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496104DS5739N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ARNAUZ 2 Suelo ALDEA BLANCA 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

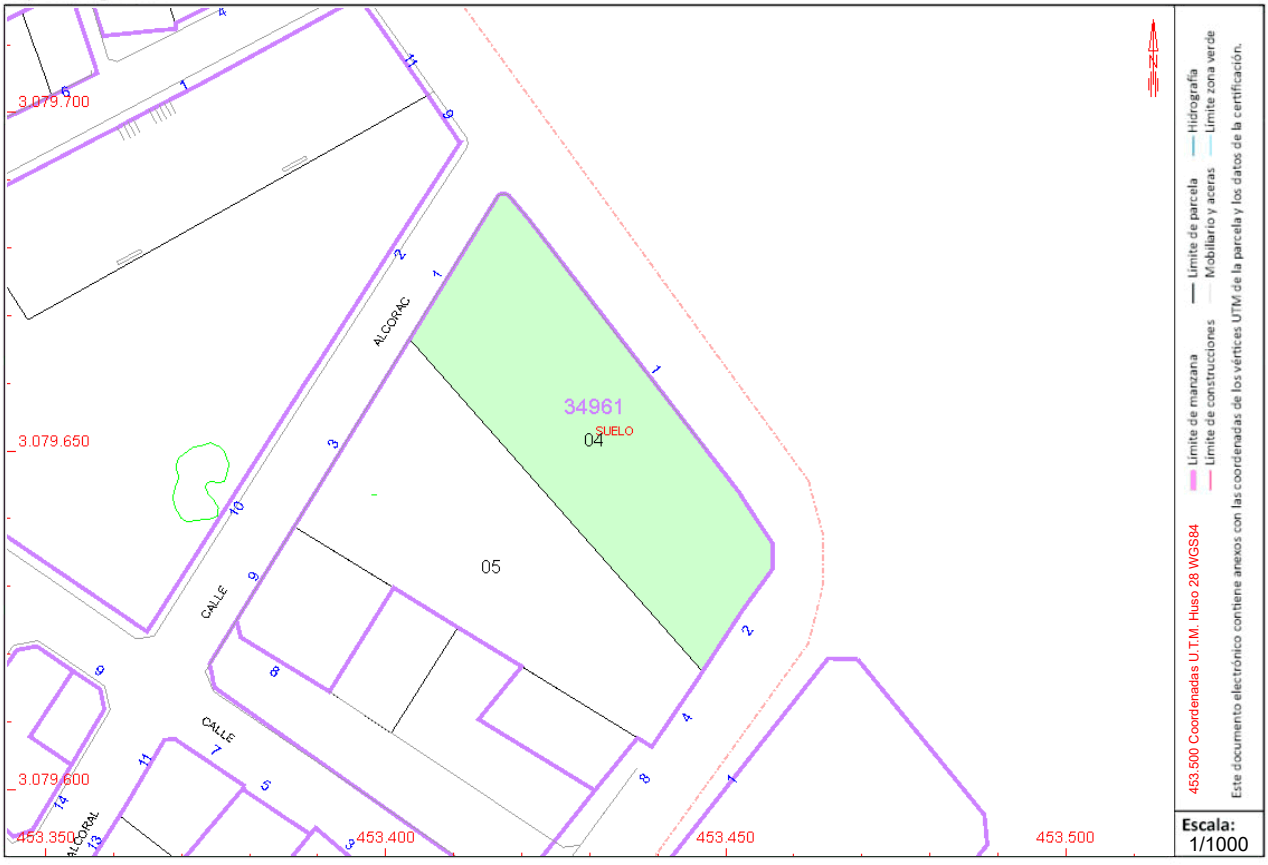
Valor catastral [2023]:	**144.356,89 €**
Valor catastral suelo:	144.356,89 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	33,00% de propiedad	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]
DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ALEJANDRO [HEREDEROS DE]	42429359V	33,00% de propiedad	CL DOCTOR CHIL 8 LAS PALMAS DE GRAN CANARI 35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA PEDRO FERNANDO	42439848H	33,00% de propiedad	CL VILLANUEVA 4 Pl:03 Pt:B 28001 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.500 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: 42439848H DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA PEDRP F
Finalidad: a
Fecha de emisión: 29/06/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **ZQQ2T7H8VWJMAXRT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 29/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 421/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496104DS5739N0001WE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3496105DS5739N0001AE

Localización: CL ARNAUZ 4 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **ZQQ2T7H8VWJMAXRT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 29/06/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 422/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496105DS5739N0001AE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ARNAUZ 4 Suelo ALDEA BLANCA 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

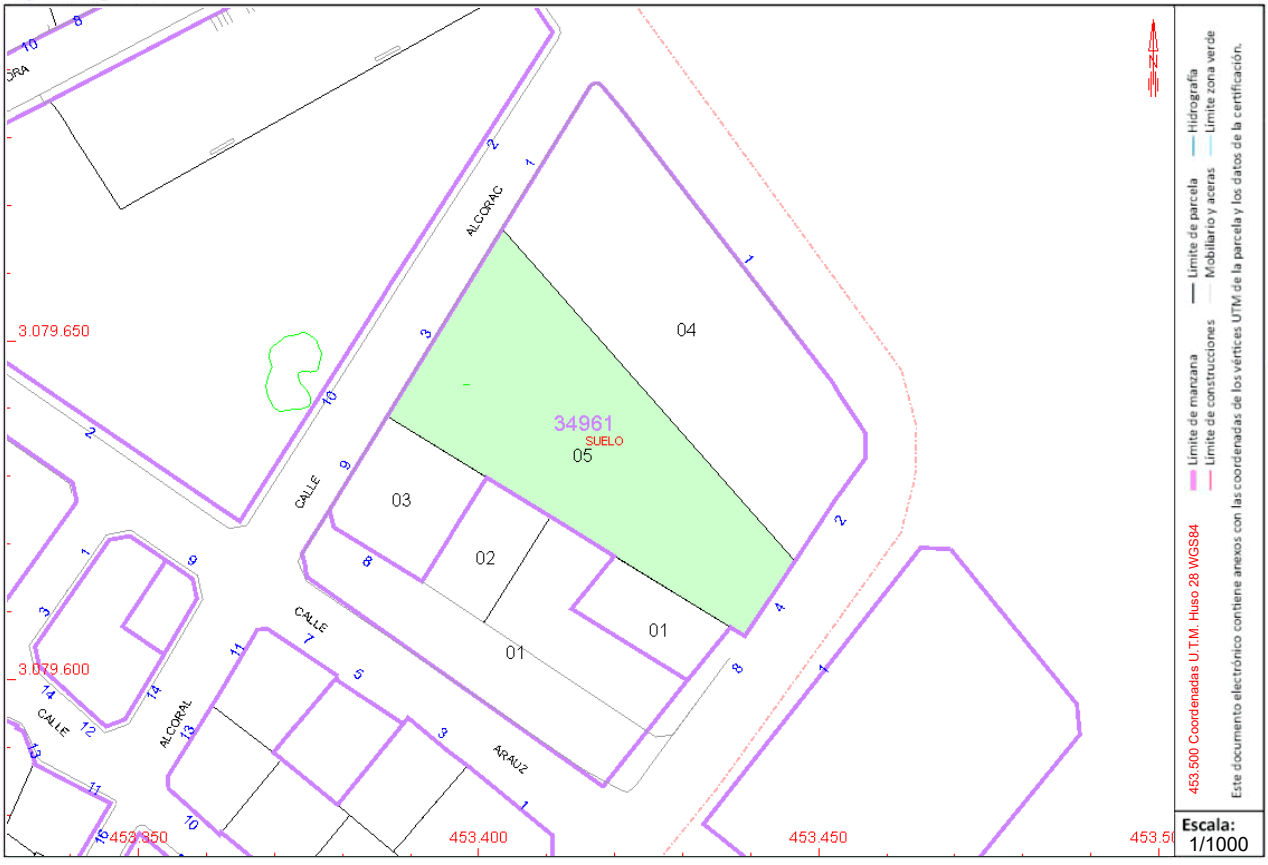
Valor catastral [2023]:	**130.348,00 €**
Valor catastral suelo:	130.348,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	33,00% de propiedad	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]
DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ALEJANDRO [HEREDEROS DE]	42429359V	33,00% de propiedad	CL DOCTOR CHIL 8 LAS PALMAS DE GRAN CANARI 35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]
DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA PEDRO FERNANDO	42439848H	33,00% de propiedad	CL VILLANUEVA 4 Pl:03 Pt:B 28001 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.419 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: 42439848H DEL CASTILLO BRAVO DE LAGUNA PEDRP F
Finalidad: a
Fecha de emisión: 29/06/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 29/06/2023
CSV: **84CAC9YBHAEXP1PN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 423/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3496105DS5739N0001AE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3496301DR5739N0000TP

Localización: CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION		CL DESCONOCIDO Ndup-. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496101DS5739N0001ZE

Localización: CL ARNAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
QUINTANA FALCON FRANCISCO JAVIER	45537213L	CL PARTERA LEONORITA 6 Es:A Pl:03 Pt:22 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496302DR5739N0000FP

Localización: CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	P3502000G	PZ SANTIAGO 1 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496103DS5739N0001HE

Localización: CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNANDEZ GUEDES JESUS	43275385B	CL PADRE BERNARDO DOMINGUEZ 8 Es:1 Pl:01 Pt:B 35119 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]



Referencia catastral: 3496104DS5739N0001WE

Localización: CL ARNAUZ 2 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CASTILLO BRAVO DE LAGUNA ANA	42429360H	CL CABALLEROS 6 31591 CORELLA [NAVARRA]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 29/06/2023
CSV: **84CAC9YBHAEXP1PN** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 424/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

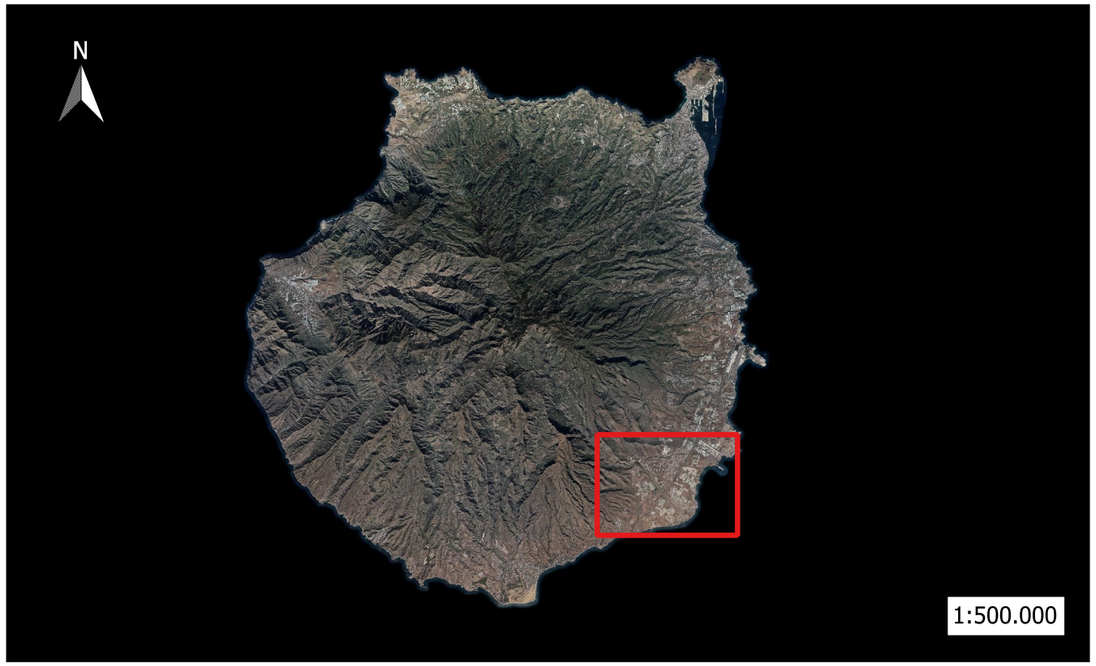
PLANOS

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 425/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02







TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
1. Situación y Emplazamiento	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					VARIAS ESCALAS FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
2. Delimitación del Ámbito de Actuación	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

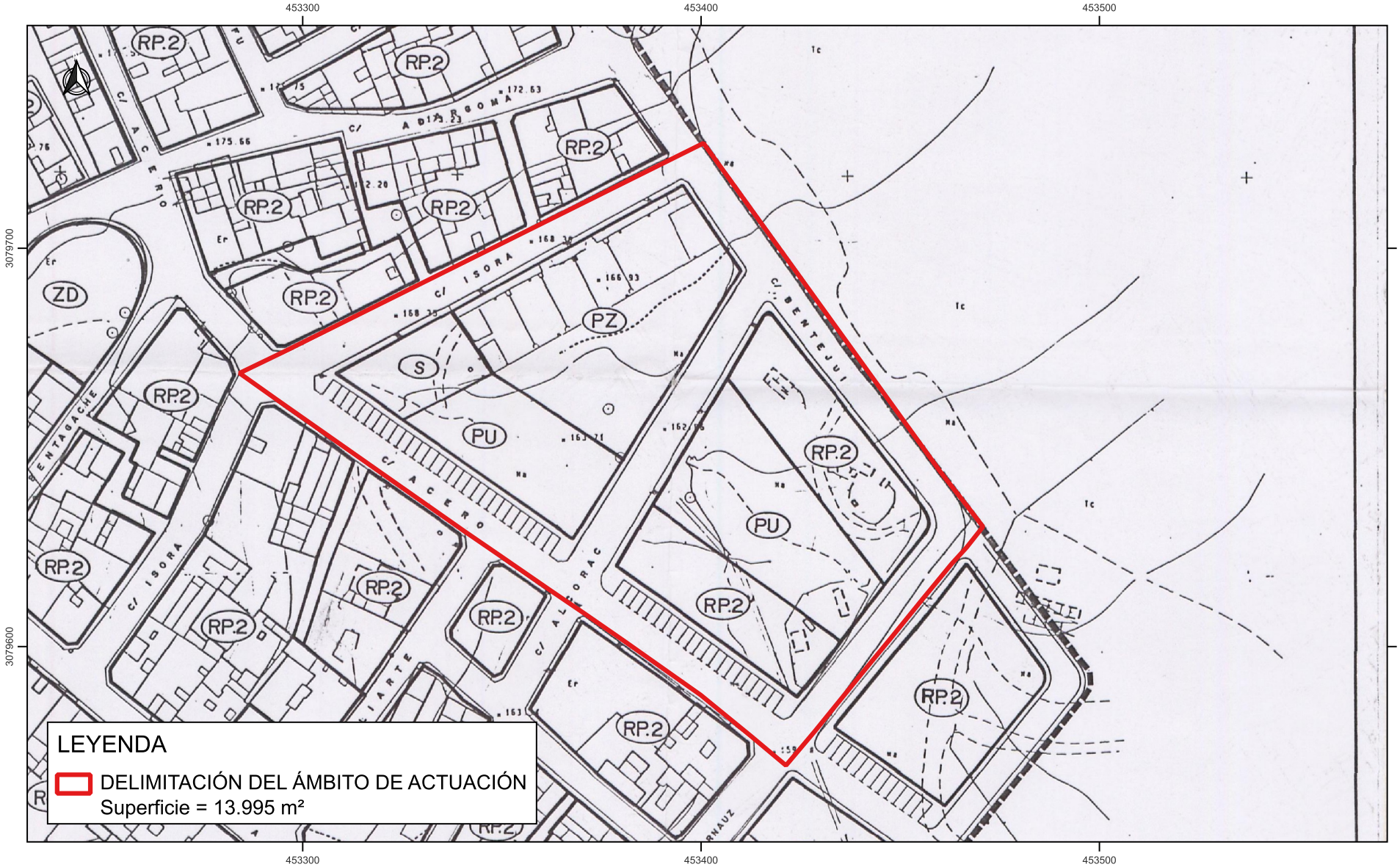
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
3. PGOU Vigente	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA: NOVIEMBRE 2023
4. Cartografía Catastral	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(A). Registro. Fincas con base registral identificadas anteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(B). Registro. Fincas con base registral identificadas posteriores de la Ley 13/2015	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1200 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

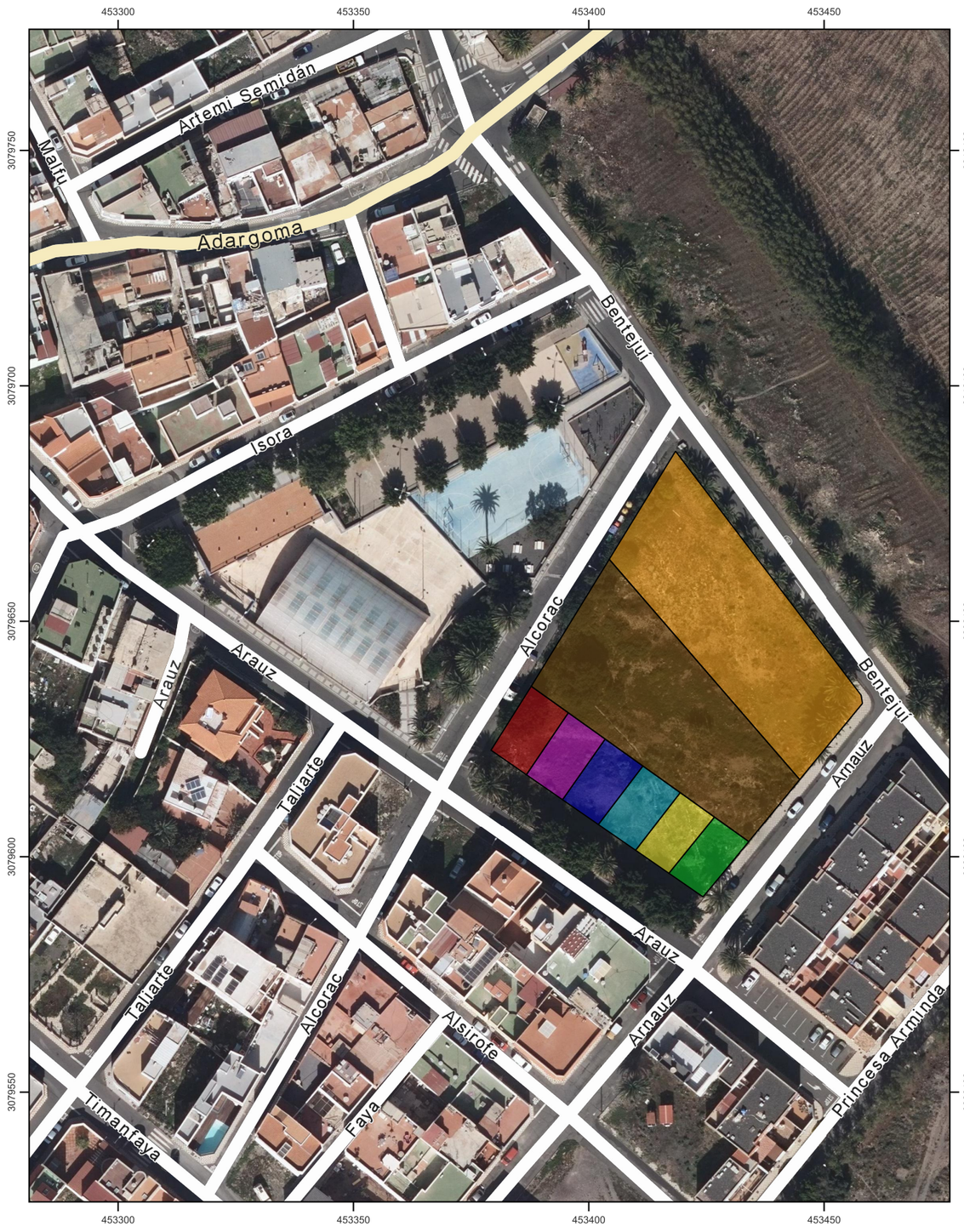
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

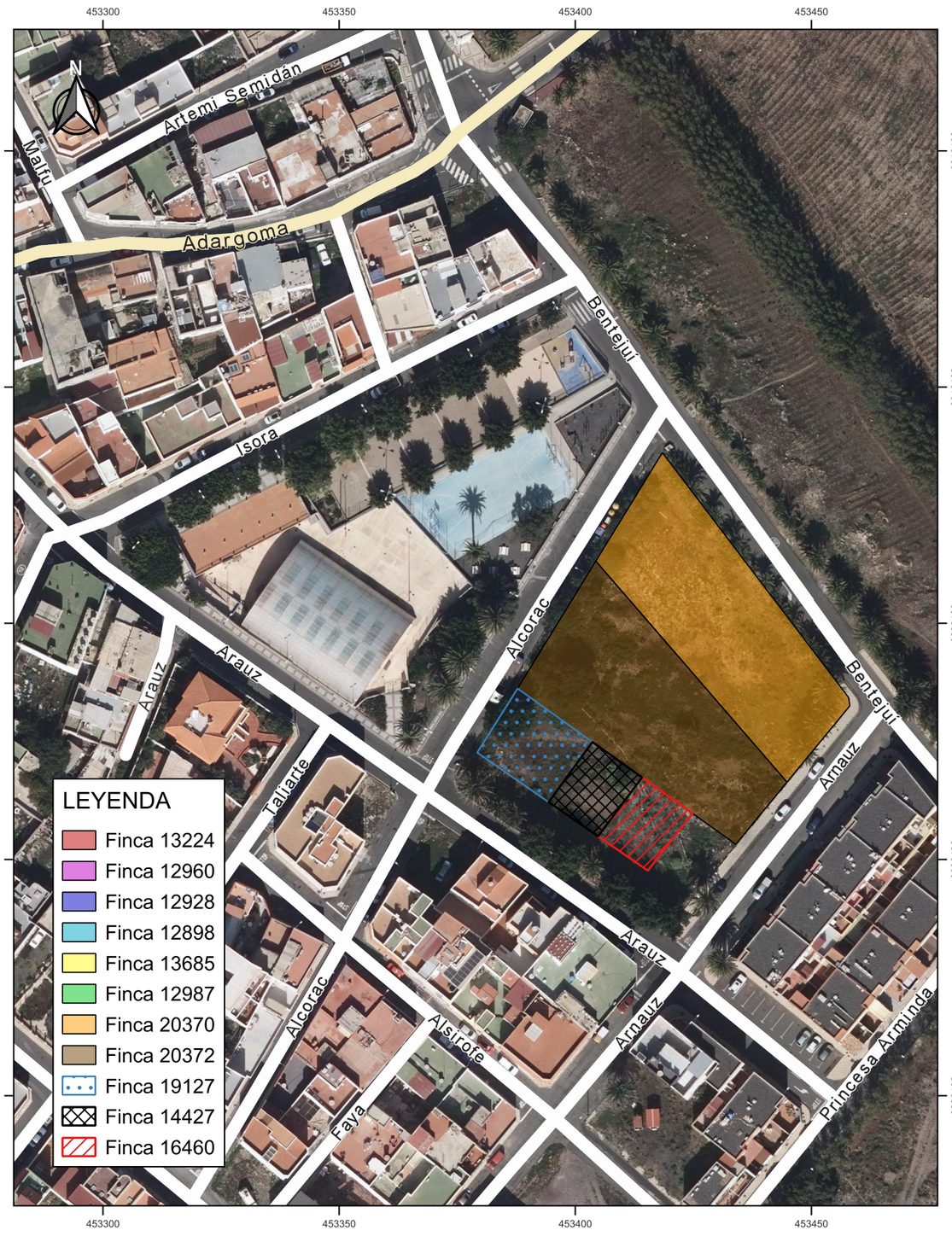
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



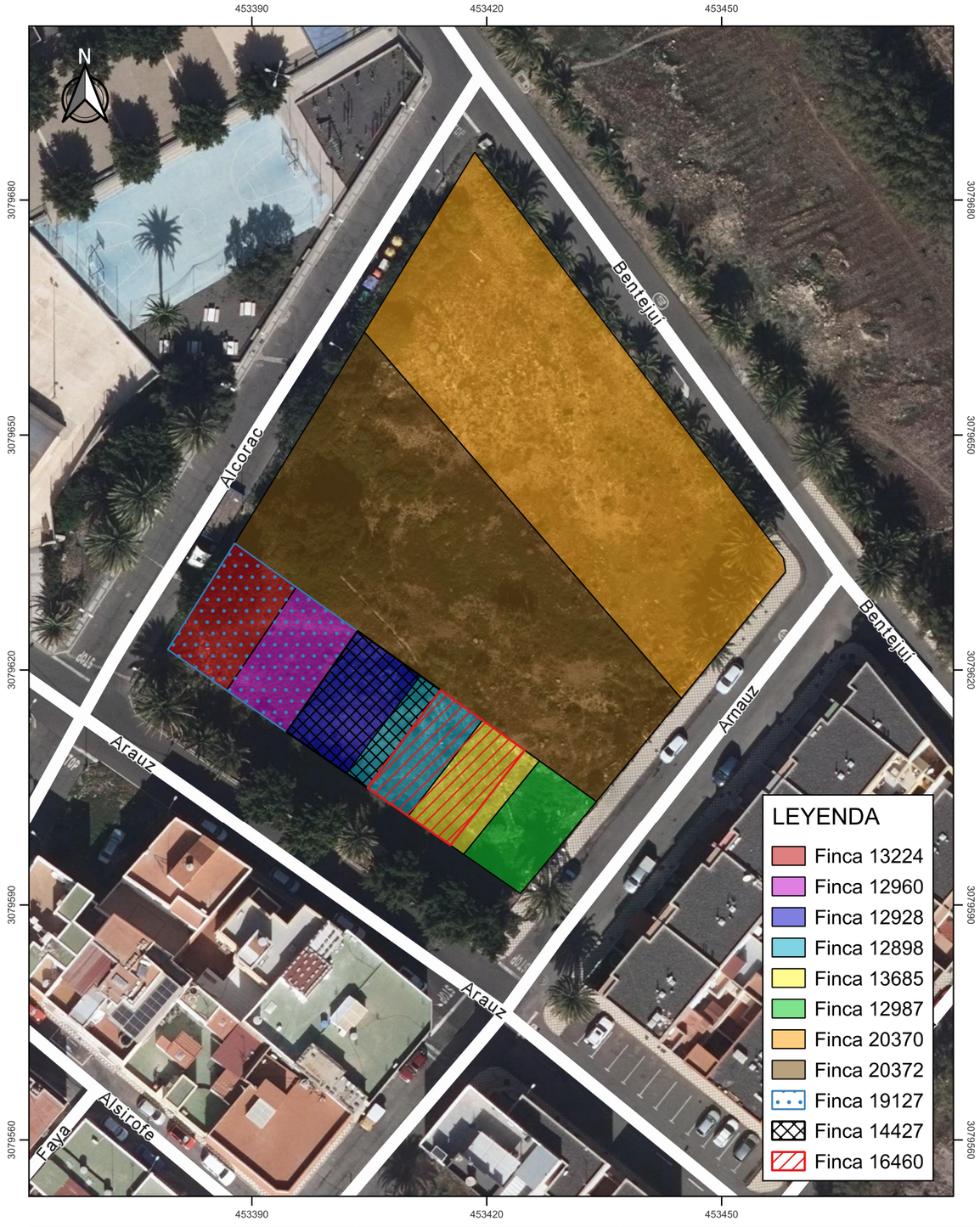


TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(C). Registro. Certificación Registral	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:800 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

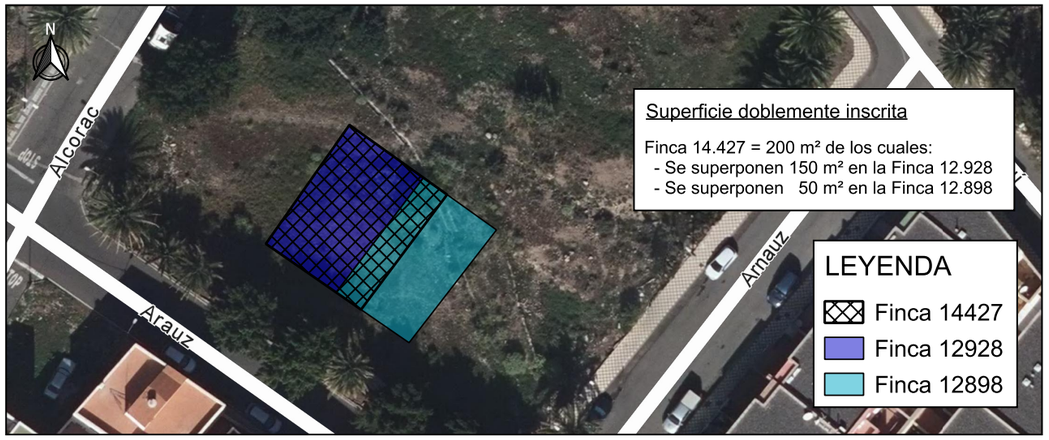
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02









TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
5(D). Registro. Certificación Registral. Doble inscripción.	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:600 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

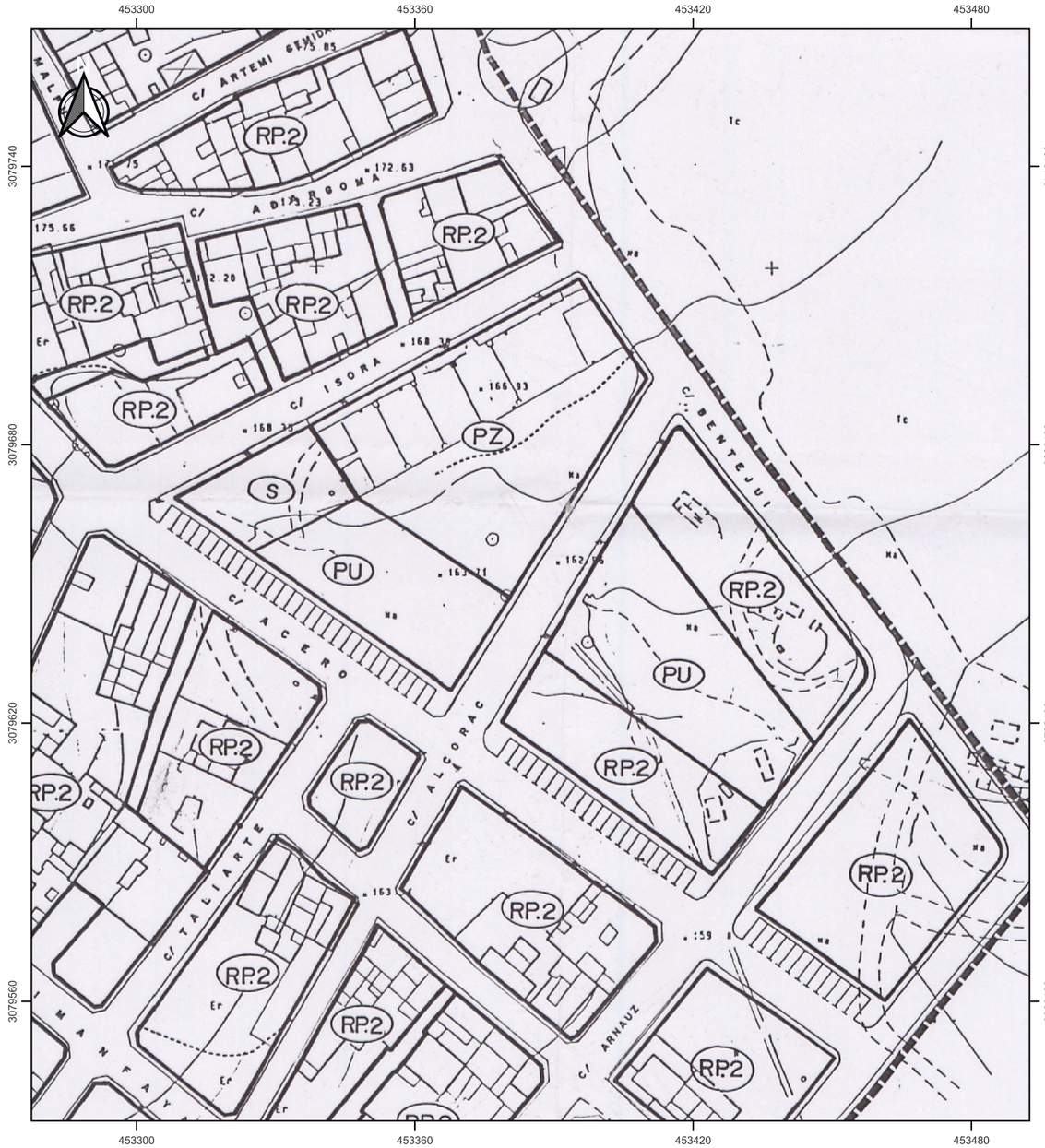
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02

ALTERNATIVA 0. PGOU SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ALDEA BLANCA.





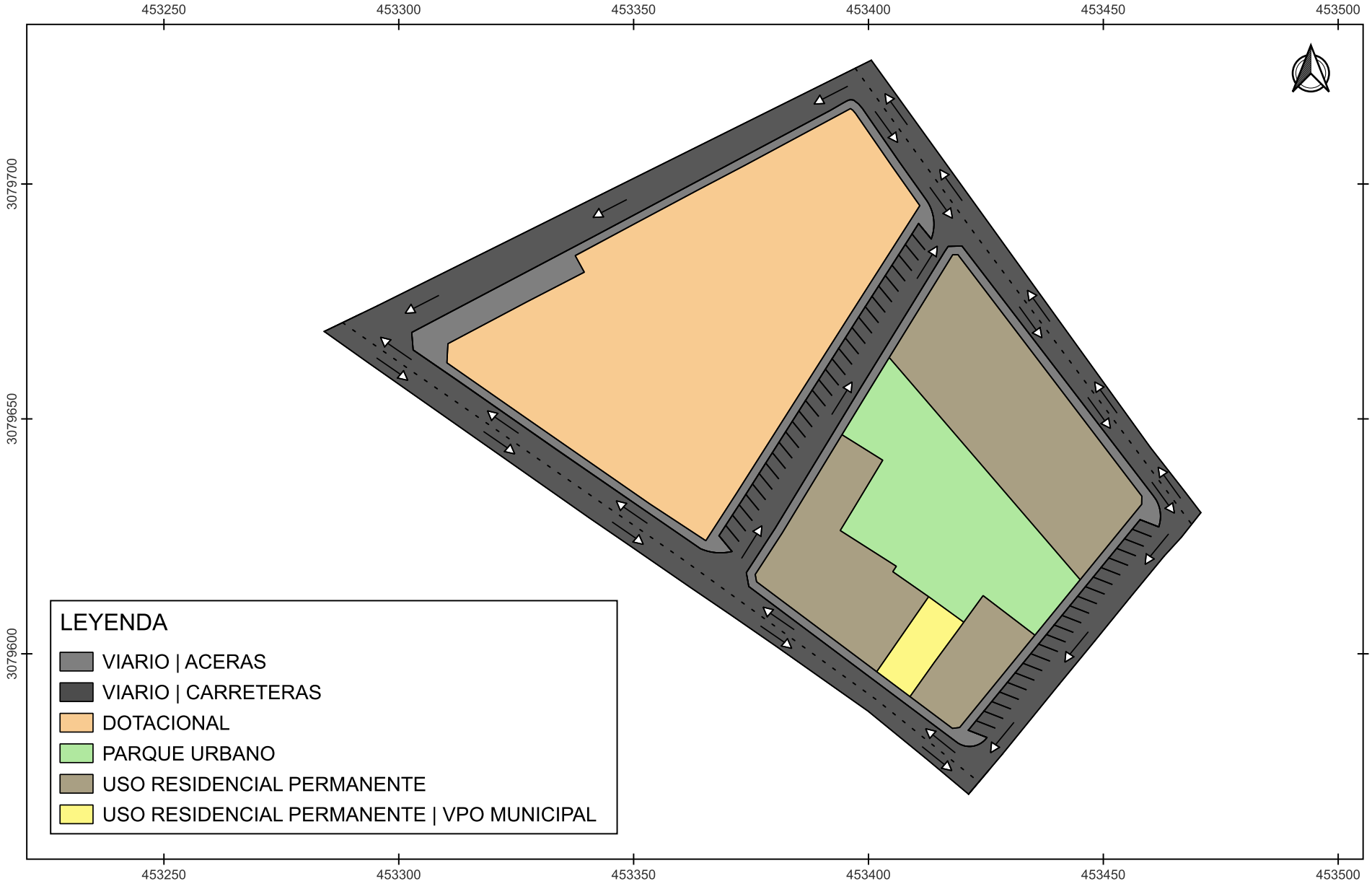
TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
6. Alternativa 0. PGOU San Bartolomé de Tirajana	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:900 FORMATO DIN-A3 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:02



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
7. Alternativa 1. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

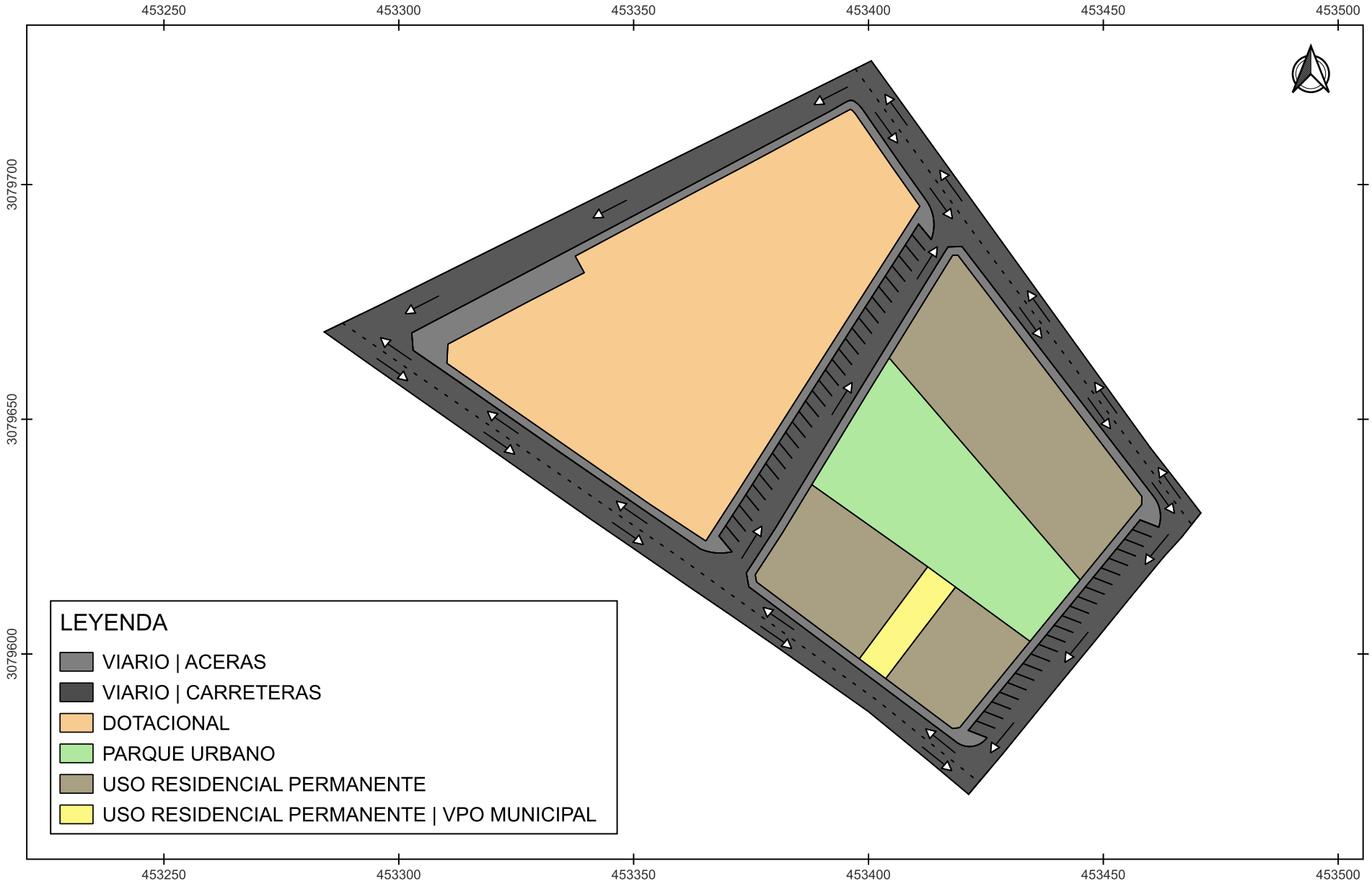
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
8. Alternativa 2. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

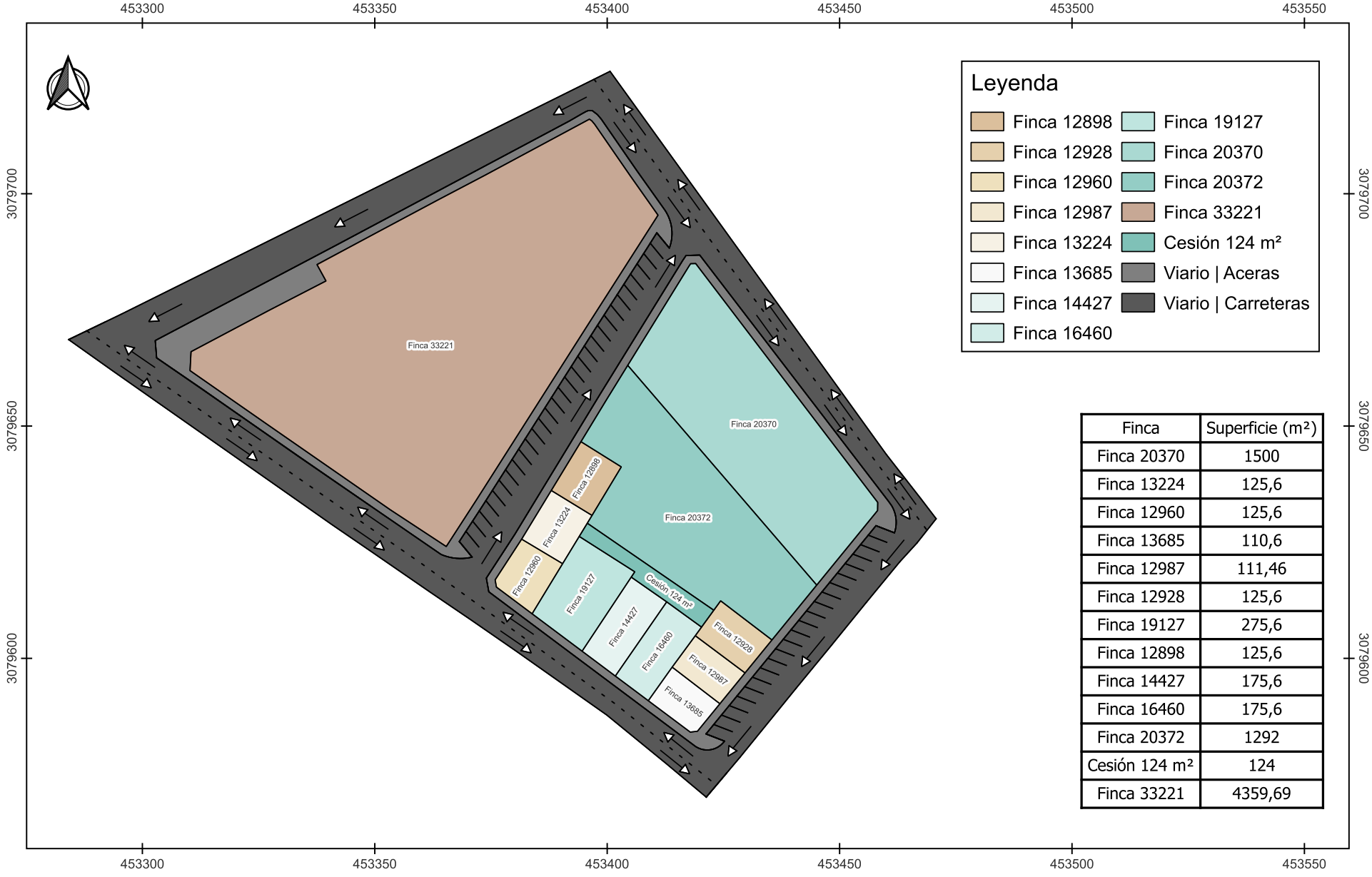
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
9. Alternativa 1, parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

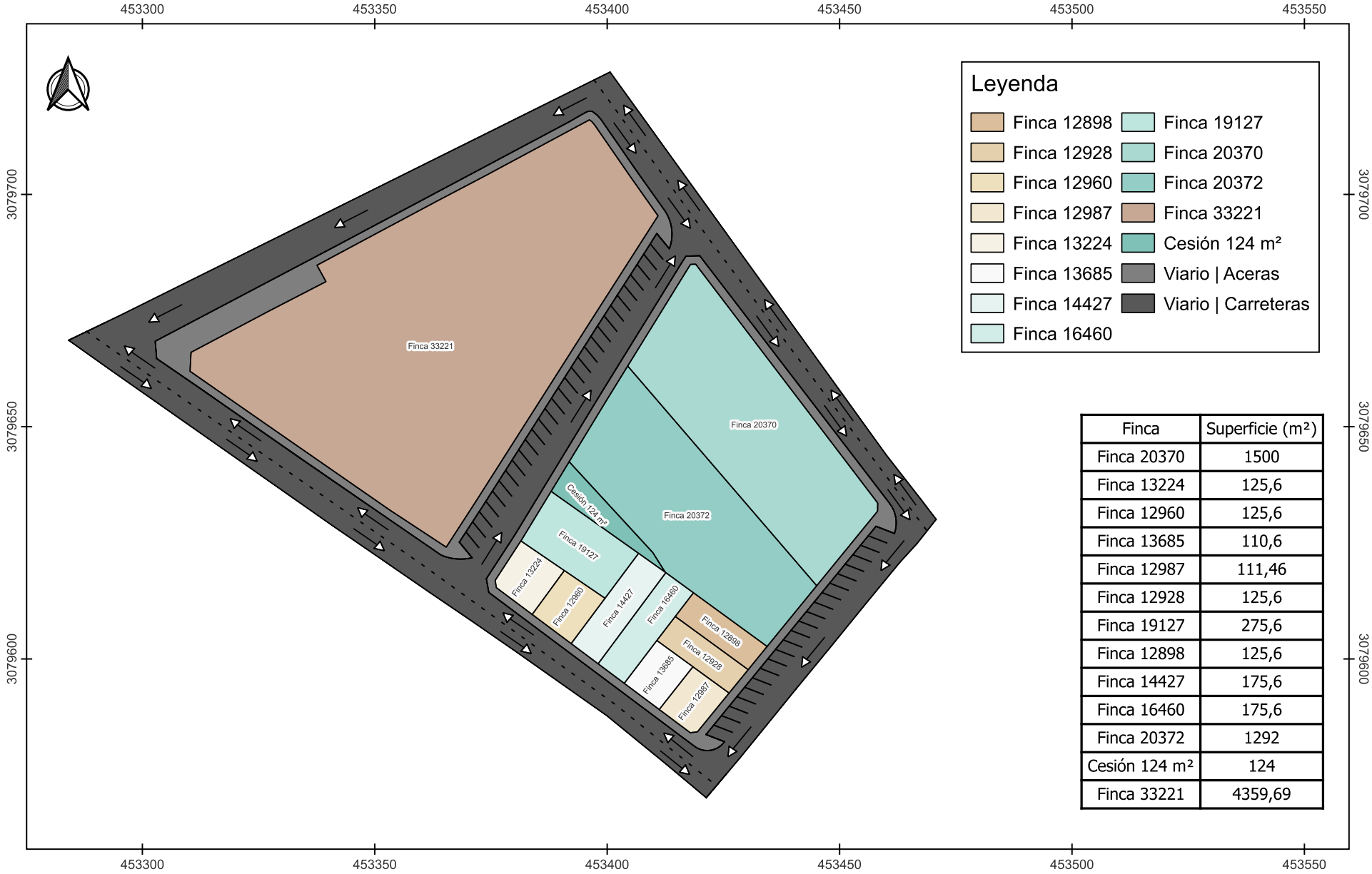
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
10. Alternativa 2, parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023
					ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

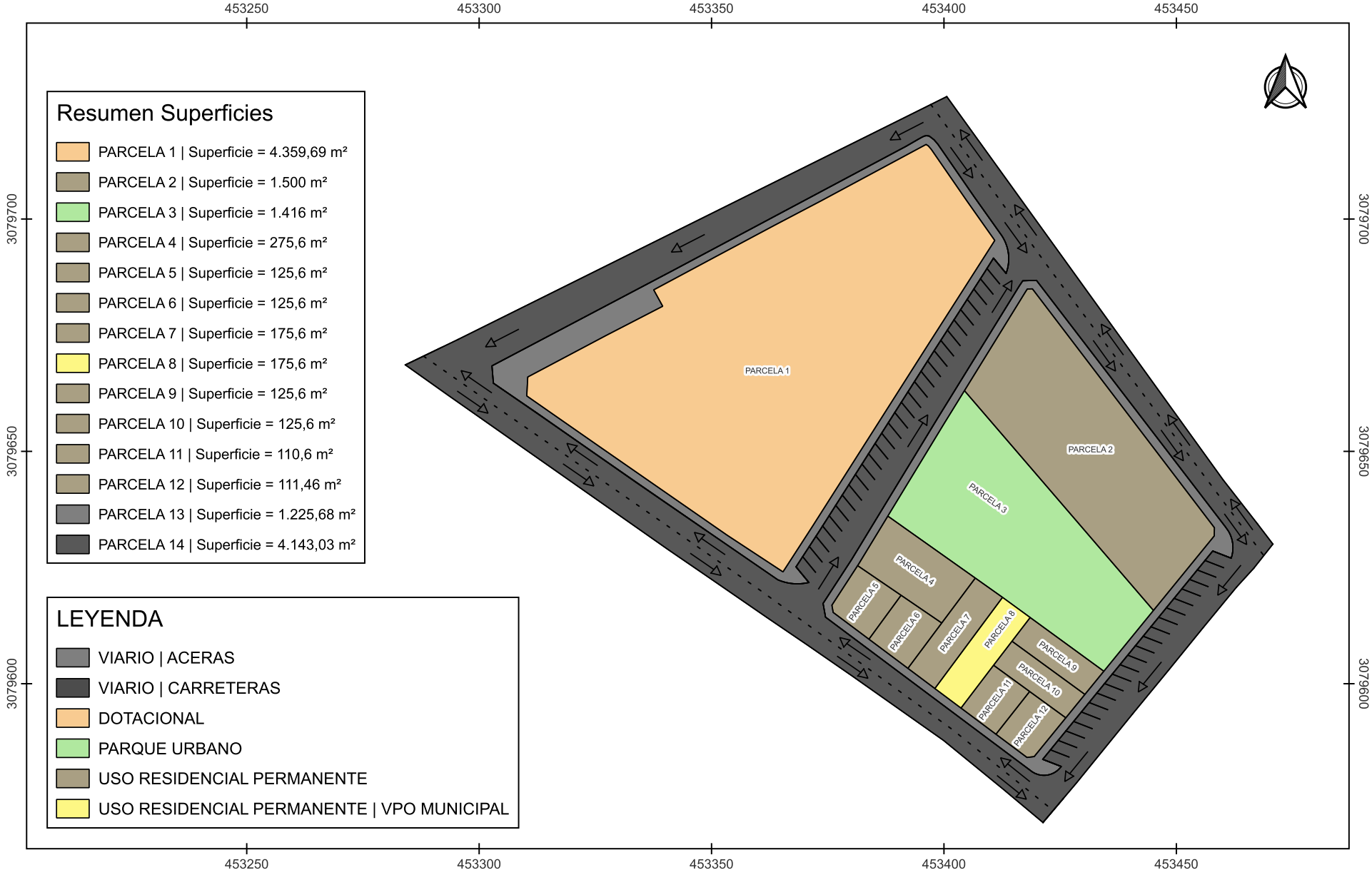
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03



TÍTULO PLANO:	ANEXO:	TÍTULO PROYECTO:	AUTOR:	FIRMA:	FECHA:
11. Parcelación. PGOU San Bartolomé de Tirajana, Aldea Blanca	ANEXO PLANOS	Programa de Actuación del Medio Urbano, Aldea Blanca			NOVIEMBRE 2023 ESCALA 1:1000 FORMATO DIN-A4 EPSG: 32628 | WGS84 UTM 28N

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

FICHAS DE LAS FINCAS DE RESULTADO

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

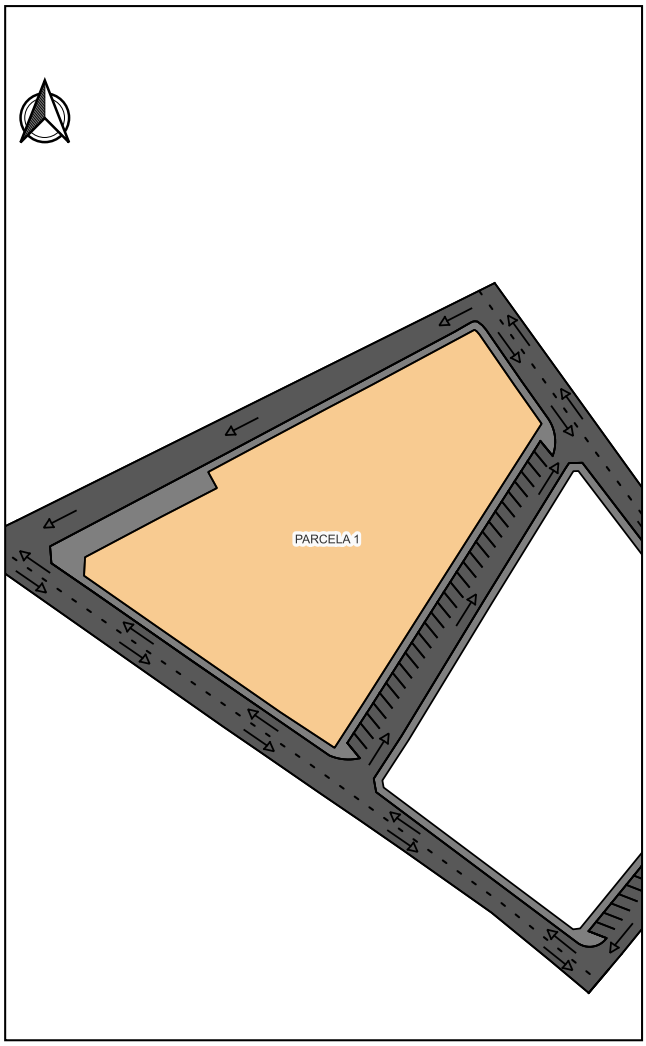
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 440/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
1	3595602DS5739N0001FE 3595601DS5739N0001TE	33.221	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD M²/M²	SUPERFICIE TOTAL M²	USO
60%	Sin restricciones	4.359,69	DOTACIONAL

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ISORA, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	CALLE BENTEJUÍ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	CALLE ALCORAC, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

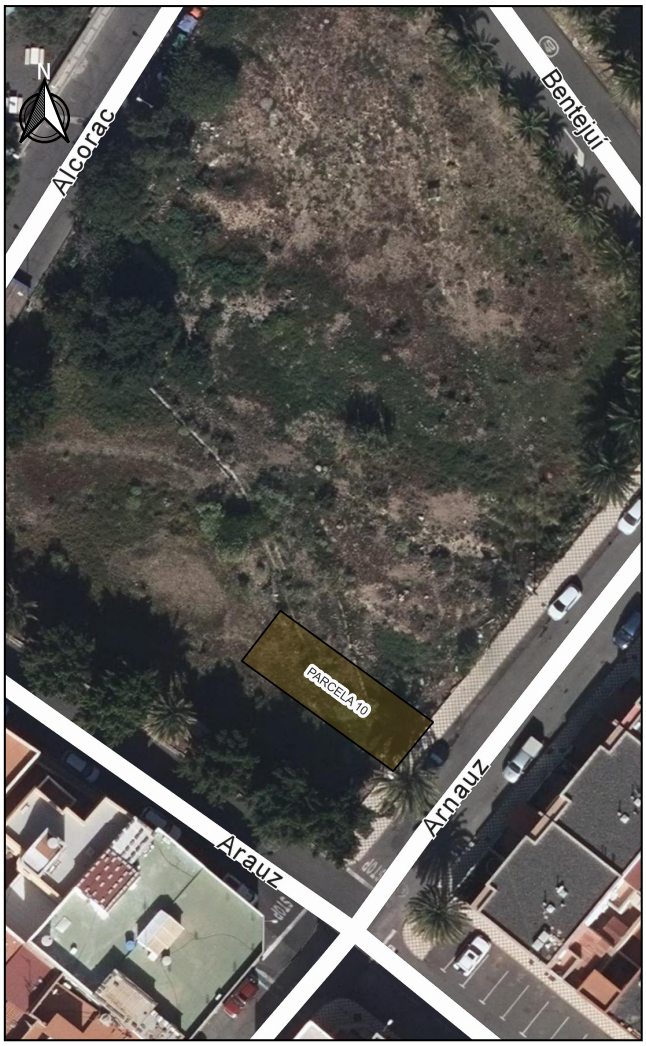
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

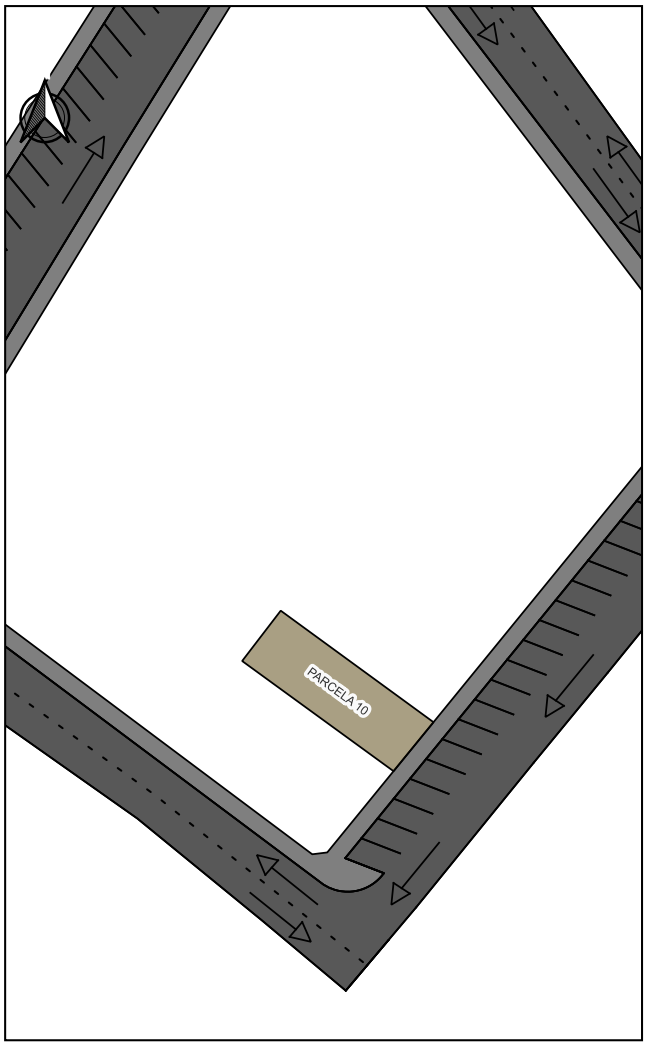
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
10		12.928	FRANCISCO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ MARIA ROSARIO PERDOMO OJEDA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	125,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 16,460
NORESTE	FINCA 12.898
SUROESTE	FINCAS 13.685 Y 12.987
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

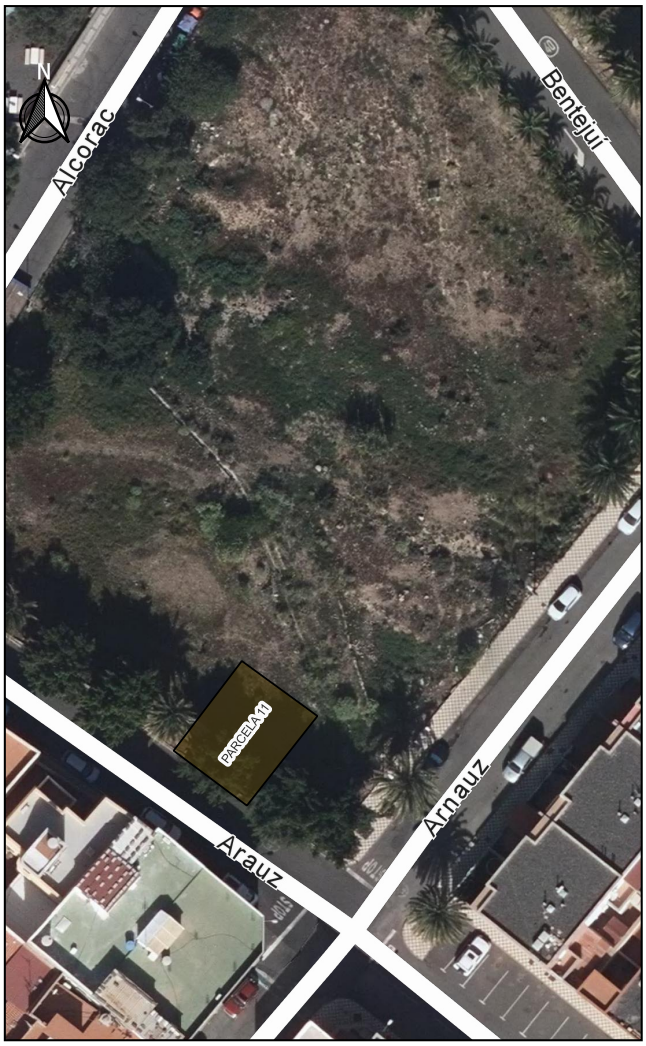
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

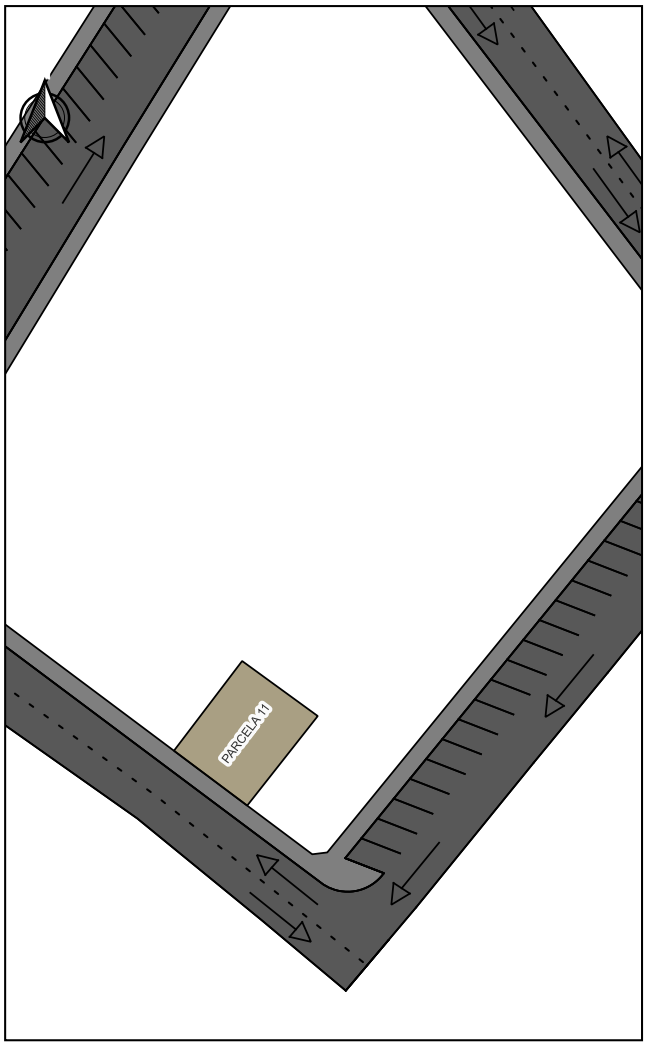
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
11		13.685	JOSEFA MARÍA RAFAELA HERNÁNDEZ SÁNCHEZ
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	110,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 16.460
NORESTE	FINCA 12.928
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	FINCA 12.987

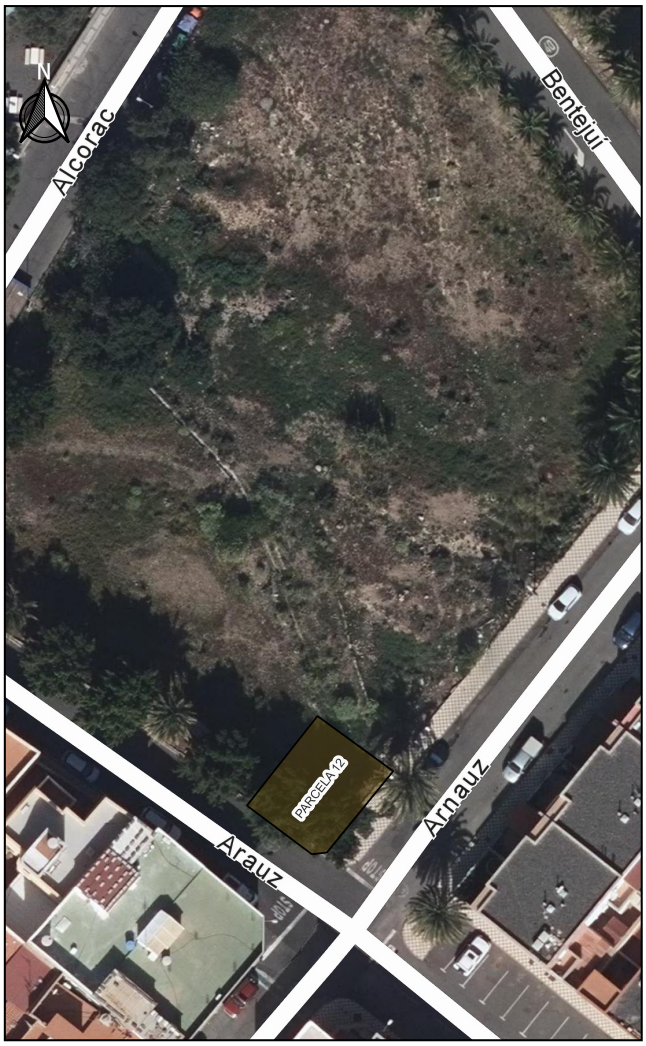
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

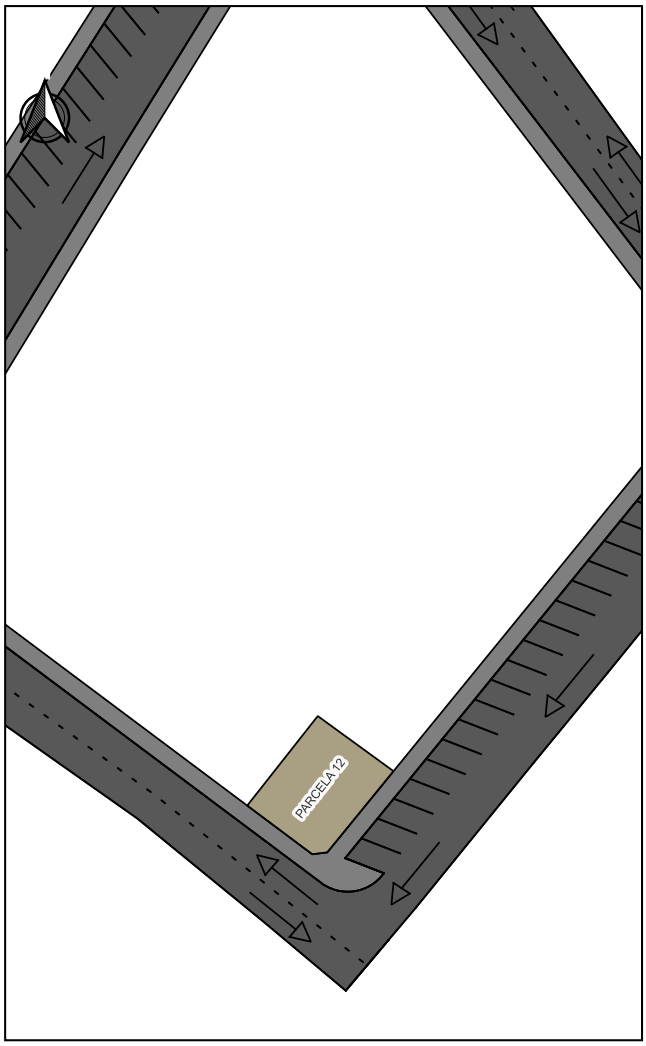
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
12		12.987	JUAN RAMÓN LEÓN ARENCIBIA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	111,46	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 13.685
NORESTE	FINCA 12.928
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

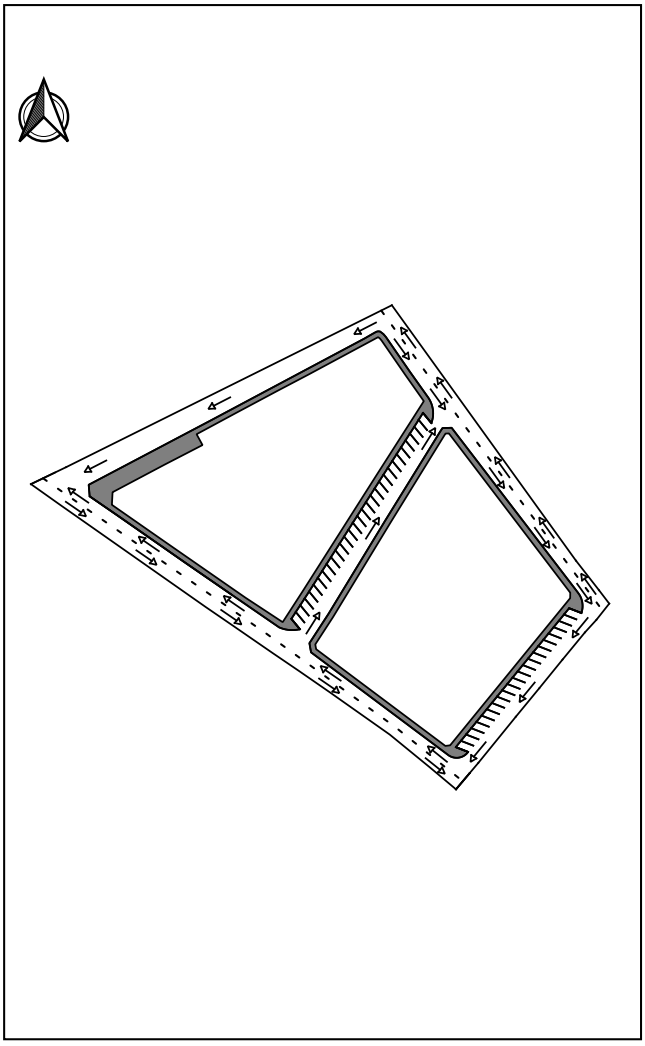
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
13			AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
		1225,68	VIARIO | ACERAS

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ISORA, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	CALLE BENTEJUÍ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

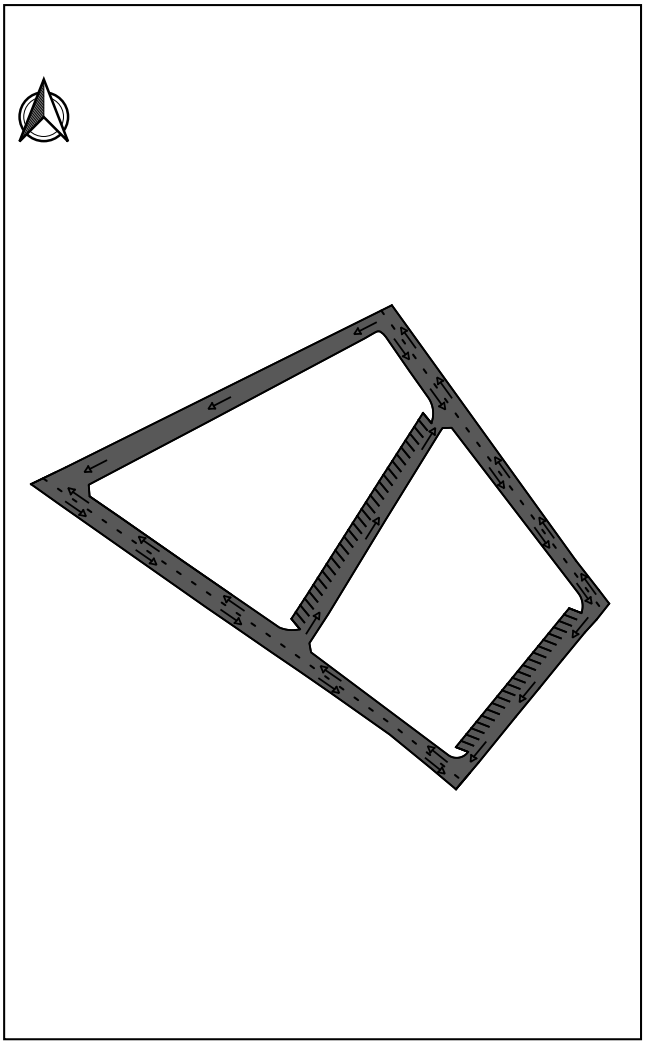
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
14			AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
		4143,03	VIARIO | CARRETERAS

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ISORA, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	CALLE BENTEJUÍ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

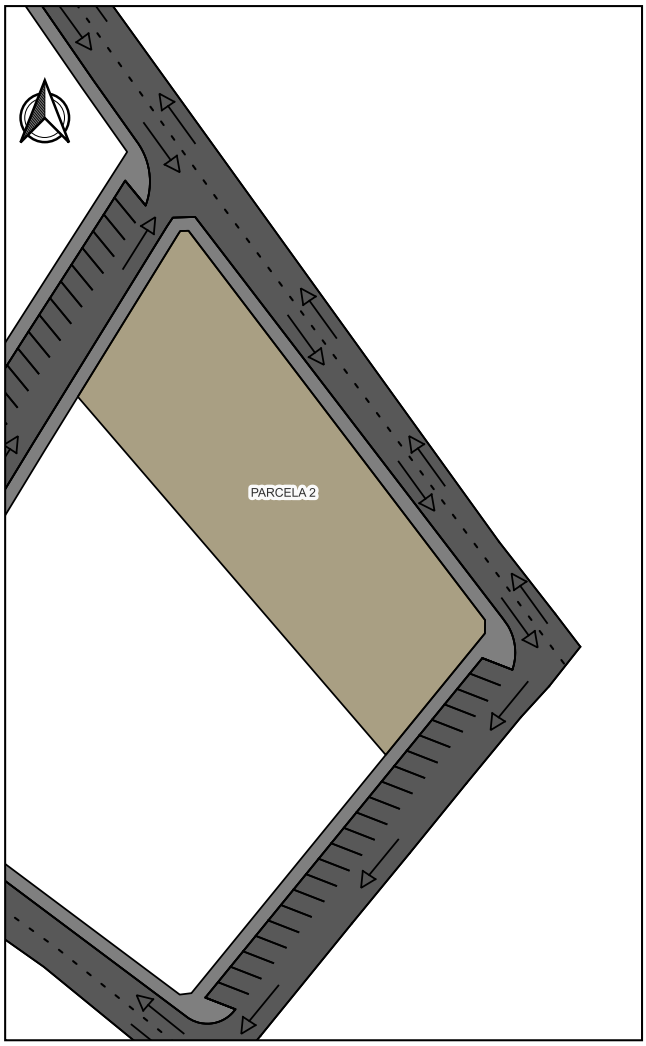
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 446/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
2	3496104DS5739N0001WE	20.370	Don Pedro del Castillo y Bravo de Laguna Herederos Don Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M³**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100%	1,80	1.500	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ALCORAC, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	CALLE BENTEJUÍ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SUROESTE	FINCA 20.372 CORRESPONDIENTE A PARQUE URBANO
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

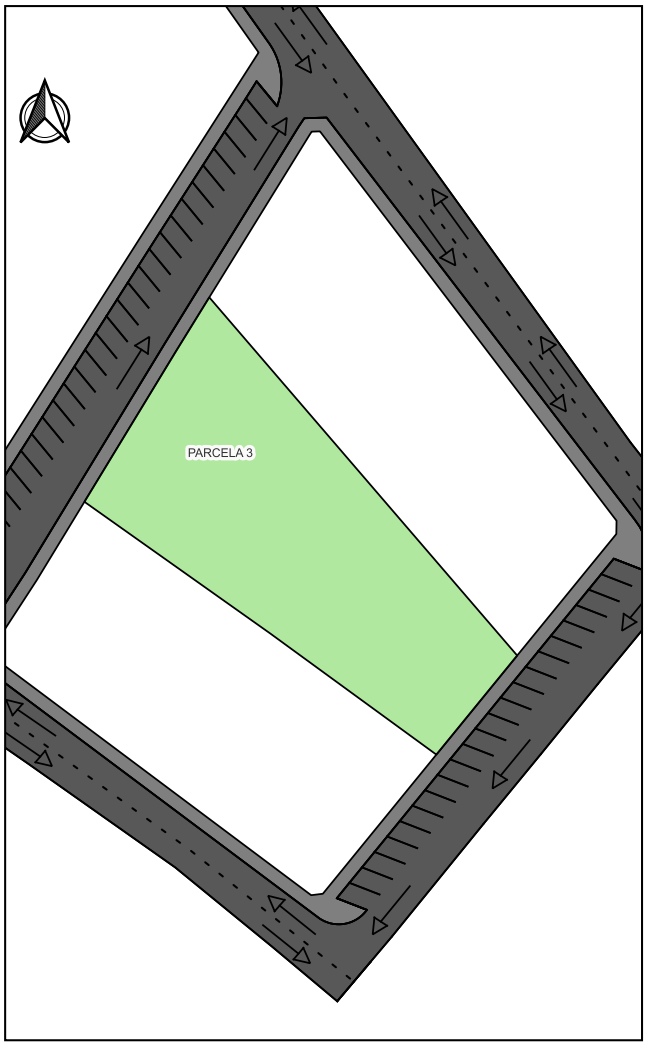
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
3	3496105DS5739N0001AE	20.372	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
10%	0,1	1.416	PARQUE URBANO

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ALCORAC, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	FINCA 20.370
SUROESTE	CON LAS FINCAS 19.127, 14.427, 16.640 Y 12.898
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

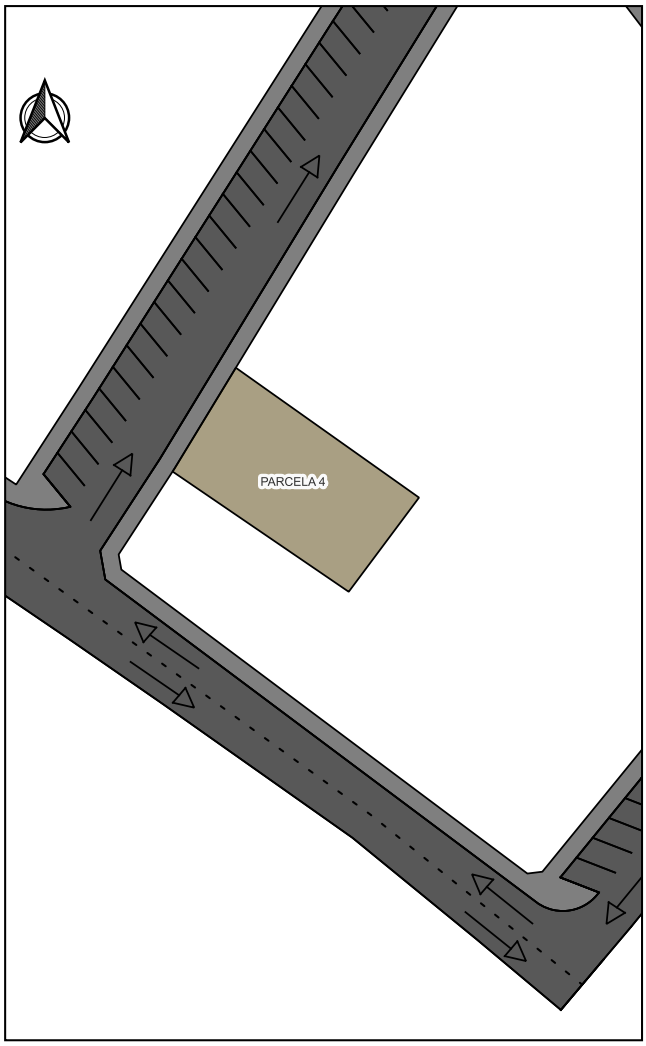
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
4	3496103DS5739N0001HE	19.127	JESÚS HERNÁNDEZ GUEDES AGUSTINA CARMEN GONZÁLEZ TRUJILLO
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	275,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

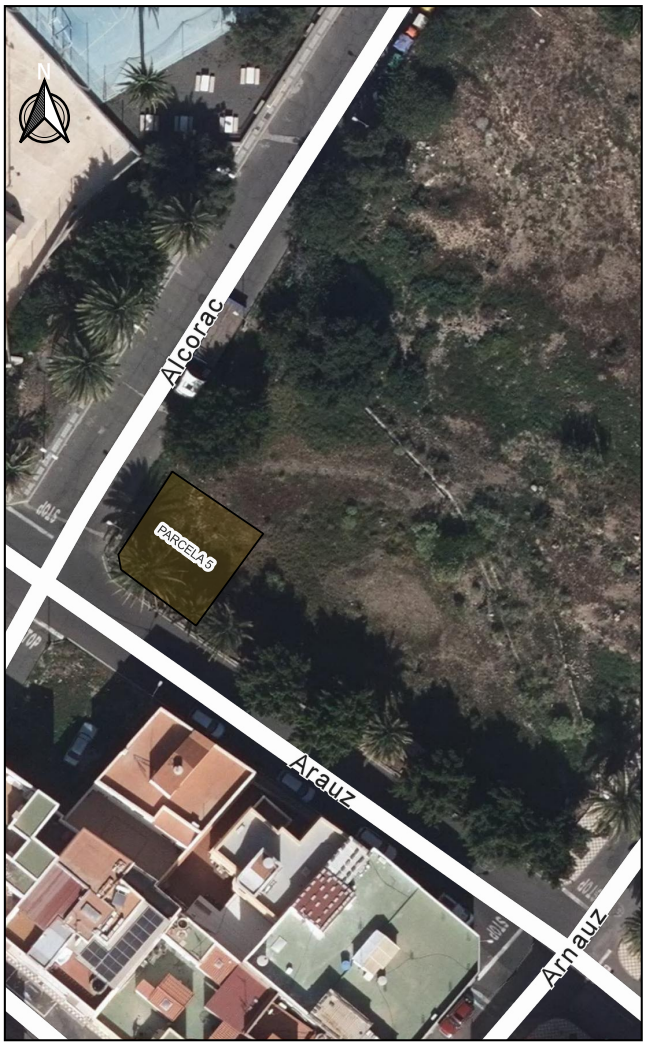
LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ALCORAC, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	PARQUE URBANO
SUROESTE	FINCAS 13.224 Y 12.960
SURESTE	FINCA 14.427

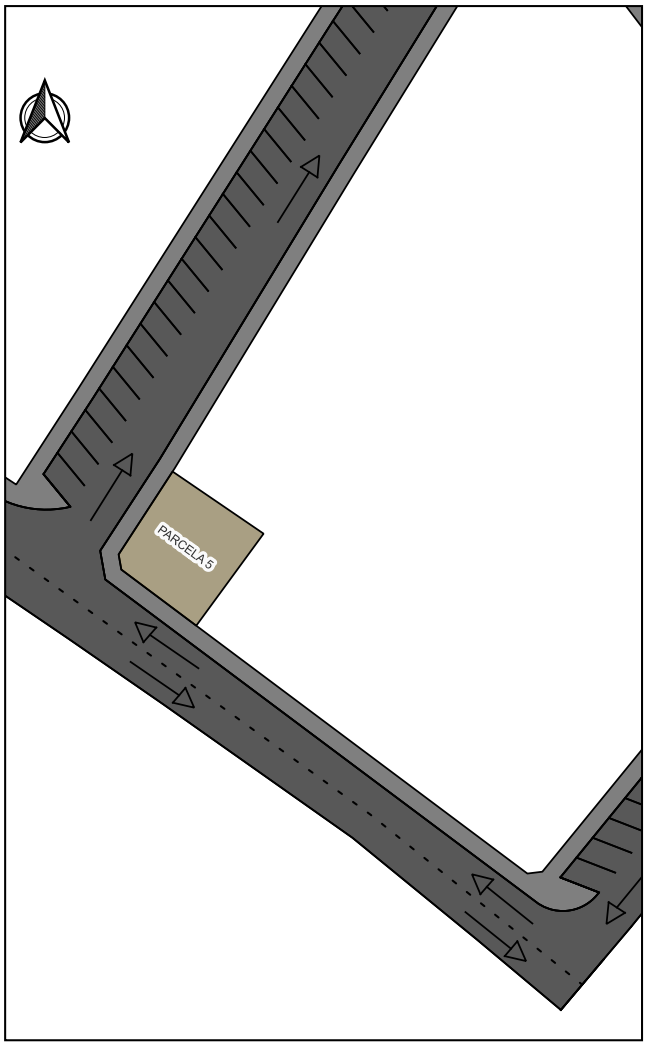
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 449/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
5		13.224	GUSTAVO RUIZ SILVA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	125,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	CALLE ALCORAC, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
NORESTE	FINCA 19.127
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	FINCA 12.960

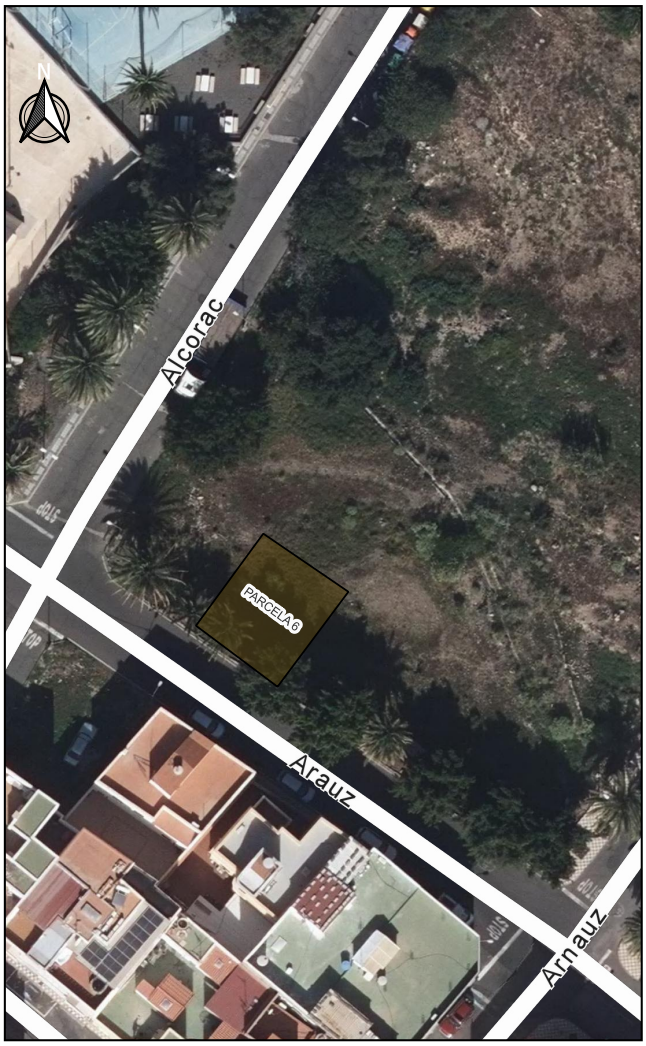
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

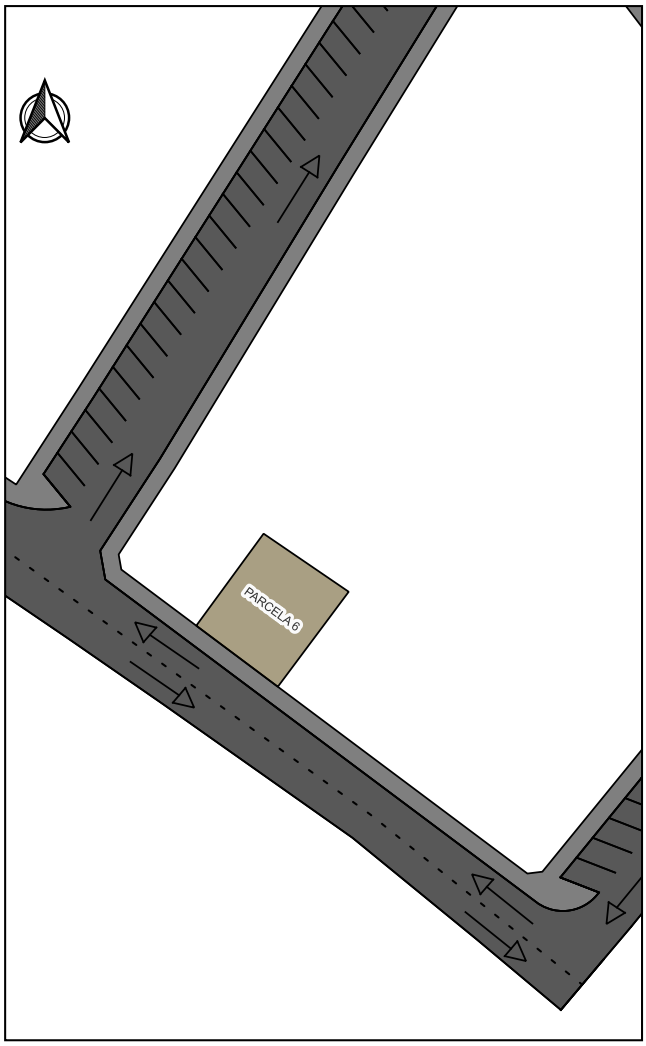
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
6		12.960	ROSARIO HERNÁNDEZ PEÑA AGUSTÍN RUANO RODRÍGUEZ
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	125,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 13.224
NORESTE	FINCA 19.127
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	FINCA 14.427

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

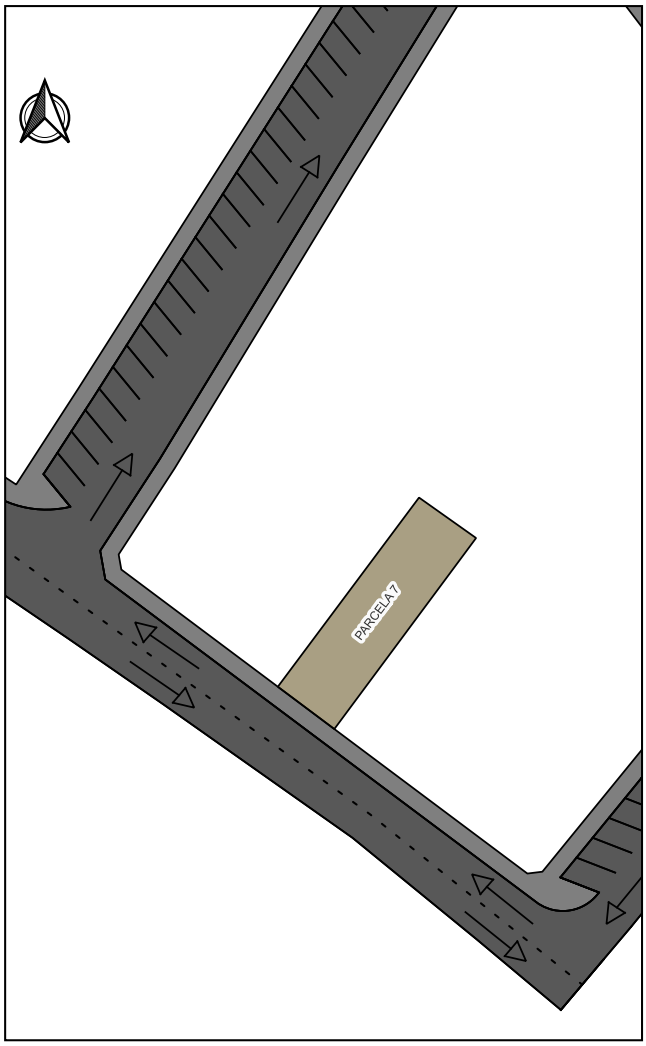
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
8	3496302DR5739N0000FP	14.427	FRANCISCO JAVIER QUINTANA FALCÓN
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	175,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCAS 19.127 Y 12.960
NORESTE	PARQUE URBANO
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	FINCA 16.460

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

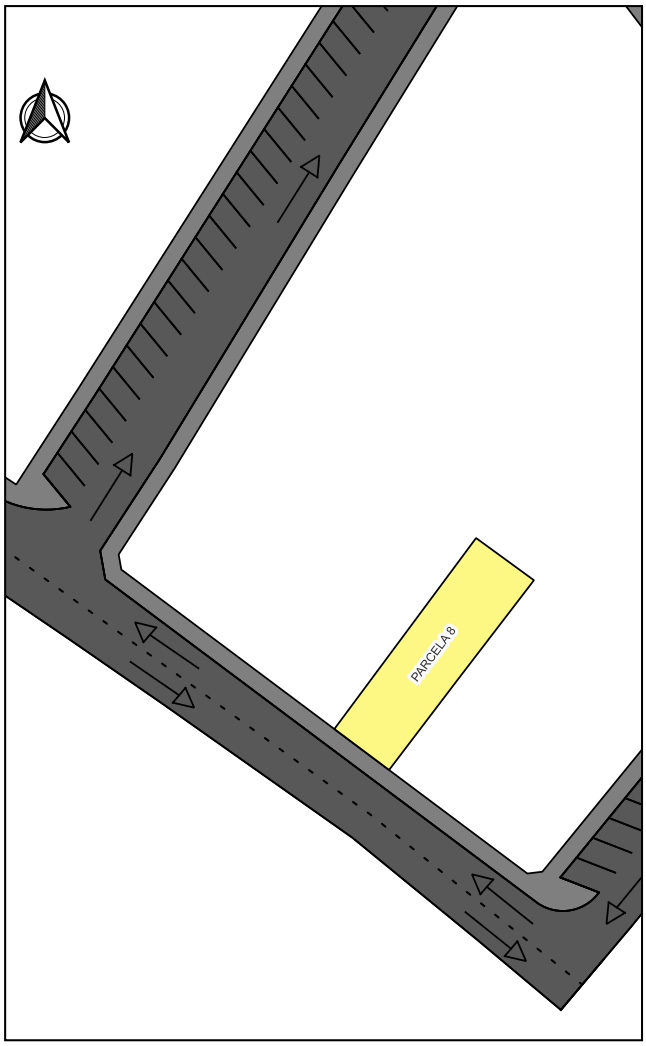
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
8	3496101DS5739N0001ZE	16.460	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	175,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 14.427
NORESTE	PARQUE URBANO
SUROESTE	CALLE ARAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
SURESTE	FINCAS 12.898, 12.928 Y 13.685

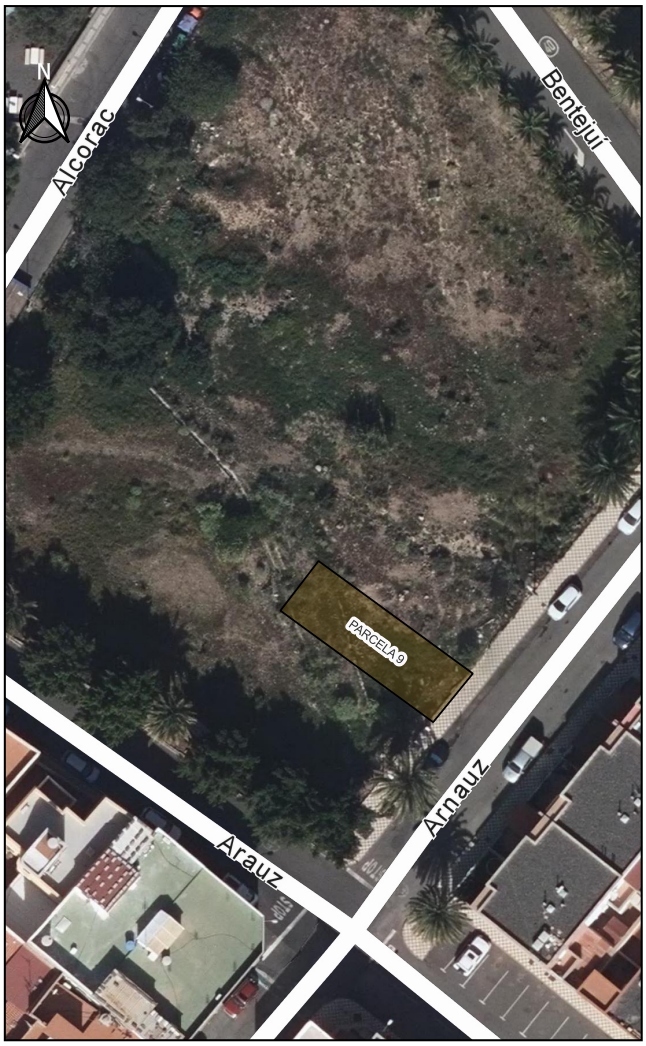
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

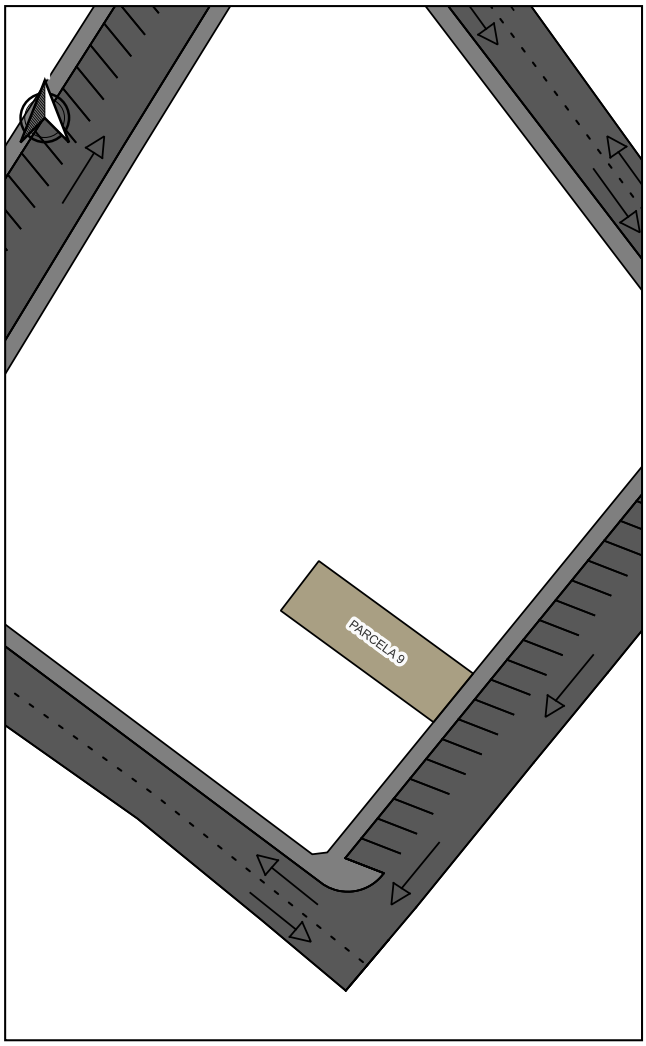
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO, ALDEA BLANCA.





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	ADJUDICATARIO
9		12.898	BEATRIZ HERNÁNDEZ PEÑA BENJAMÍN DÍAZ MARRERO
OCUPACIÓN	**EDIFICABILIDAD M²/M²**	**SUPERFICIE TOTAL M²**	**USO**
100 %	1,80	125,60	RESIDENCIAL PERMANENTE DE 2 PLANTAS

LINDEROS	
NOROESTE	FINCA 16,460
NORESTE	PARQUE URBANO
SUROESTE	FINCA 12.928
SURESTE	CALLE ARNAUZ, ALDEA BLANCA, MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

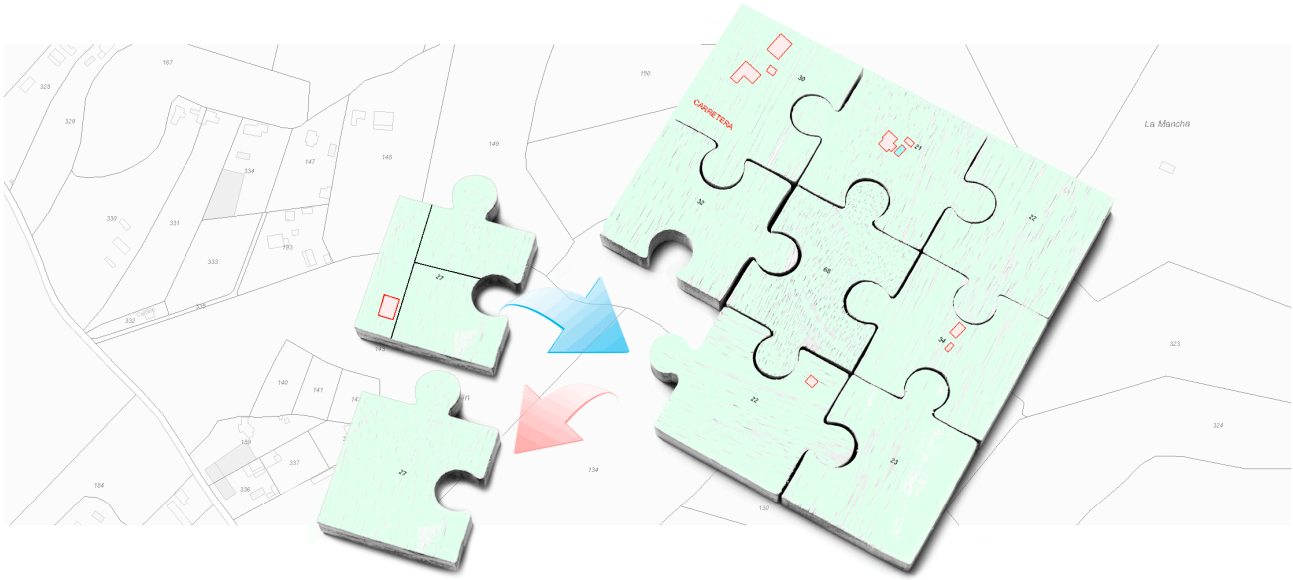
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 455/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 7SVM3442EW27465H



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 456/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

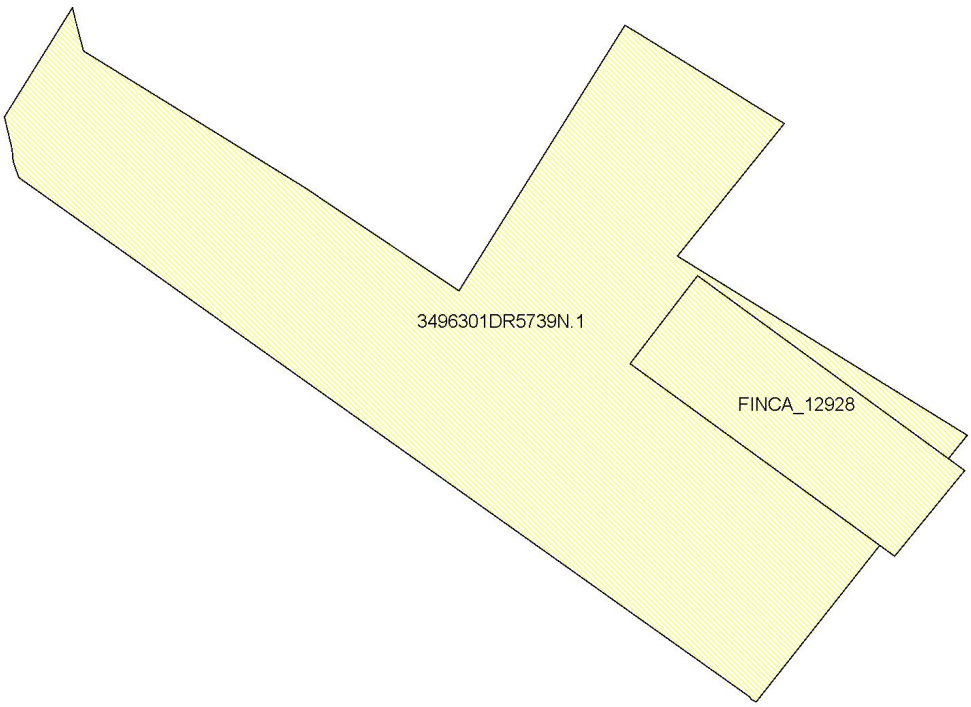
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 7SVM3442EW27465H

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

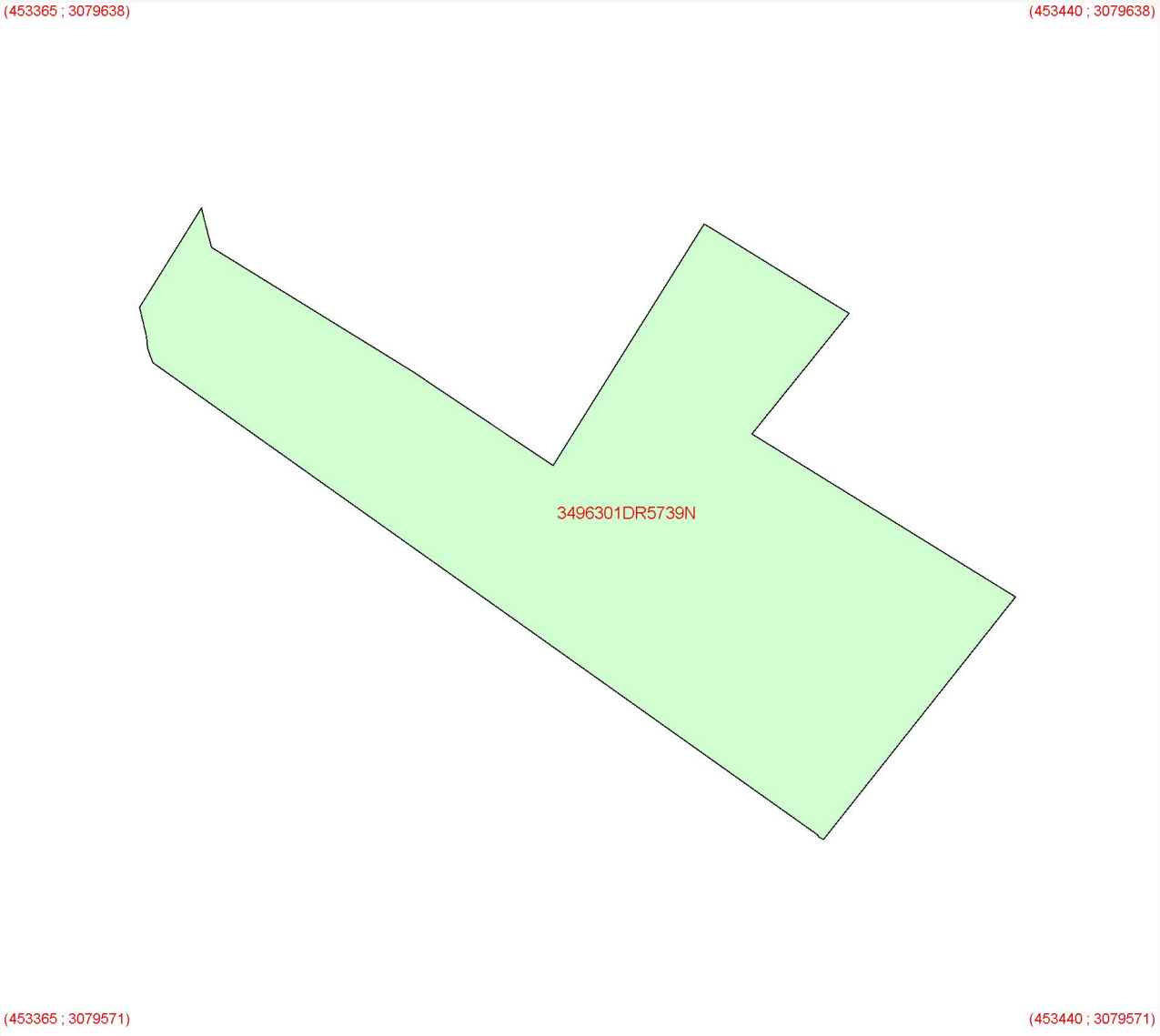
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 7SVM3442EW27465H

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

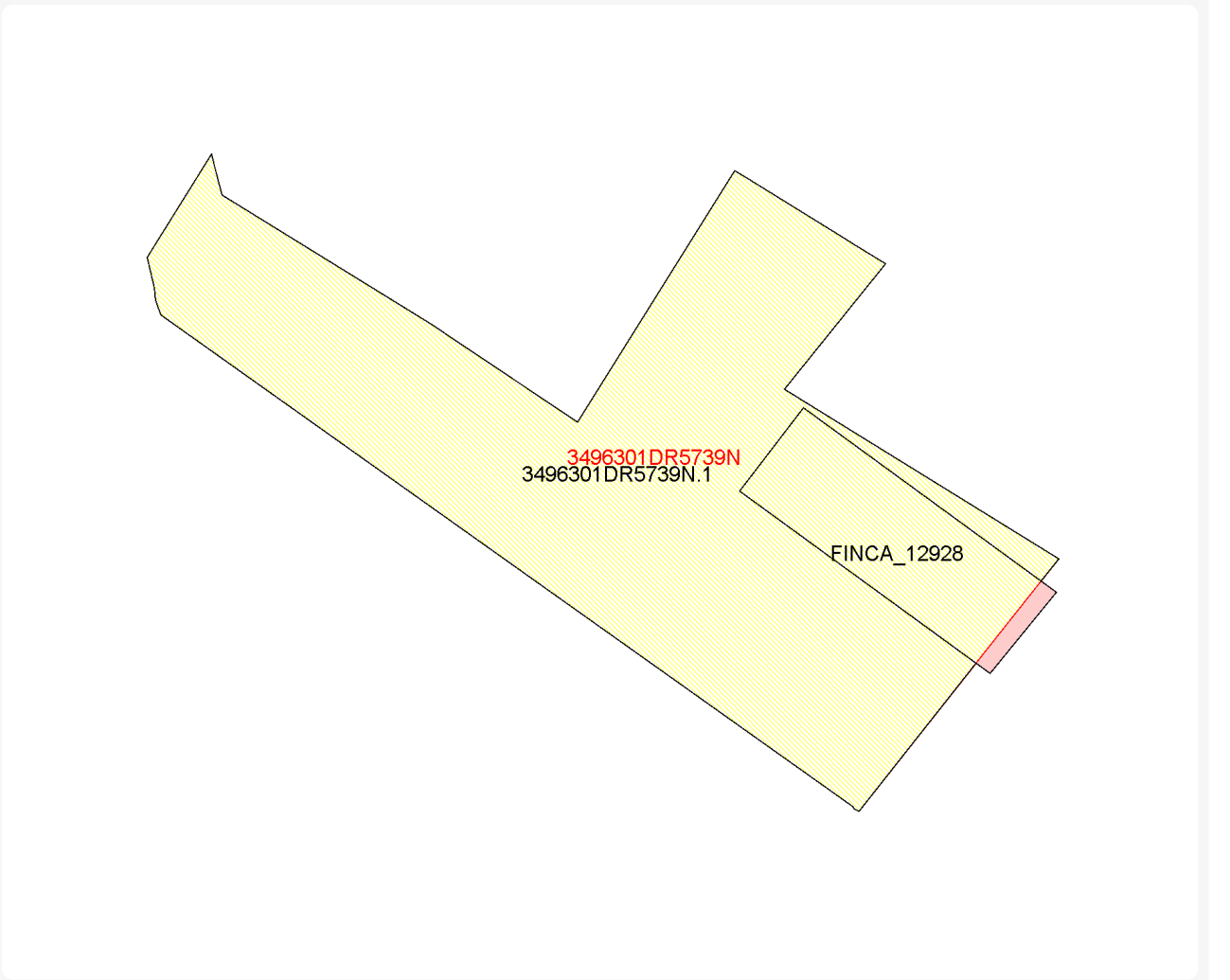
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 7SVM3442EW27465H

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

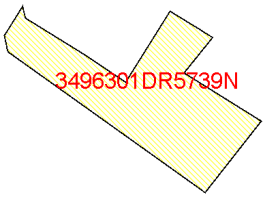
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 459/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

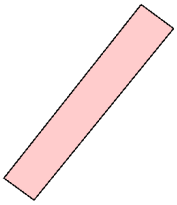
CSV: 7SVM3442EW27465H

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 7 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 460/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 7SVM3442EW27465H

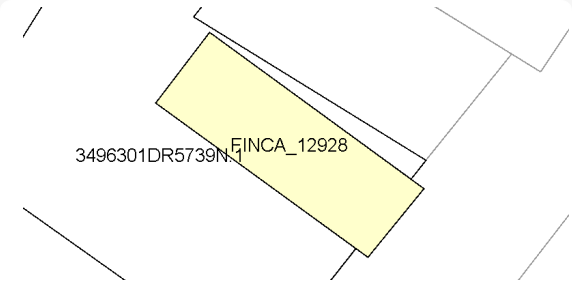
Parcelas **resultantes**



Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 780 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_12928

LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N
3496302DR5739N
3496105DS5739N
3496103DS5739N



Parcela FINCA_12928
superficie 126 m2

LINDEROS LOCALES:
3496301DR5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **7SVM3442EW27465H** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

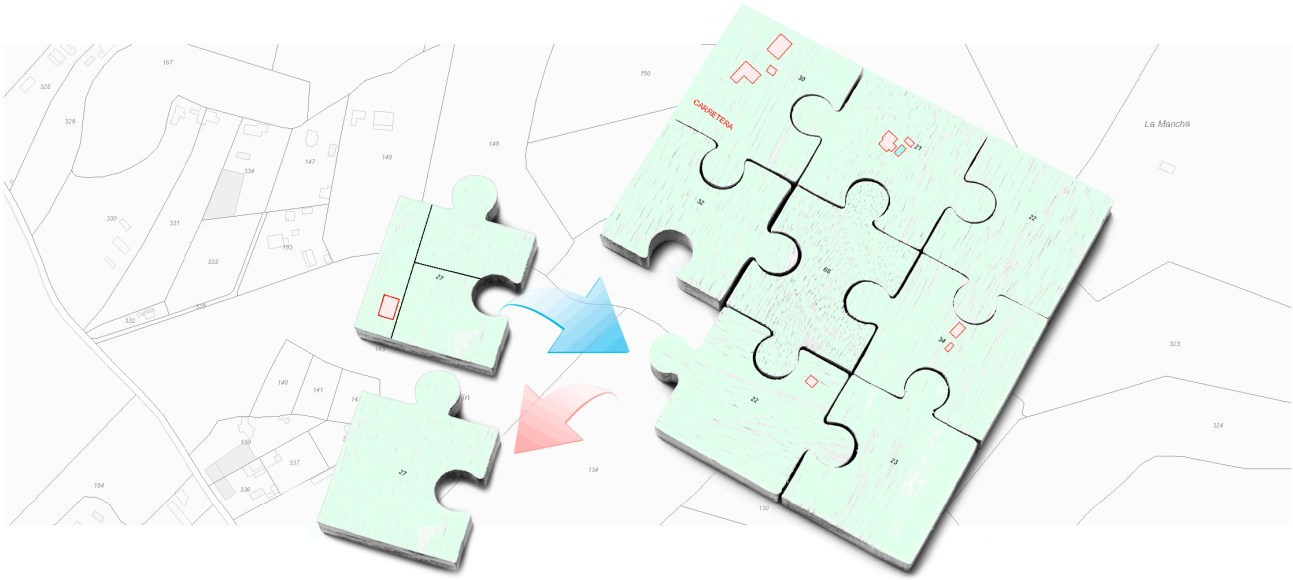
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 461/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

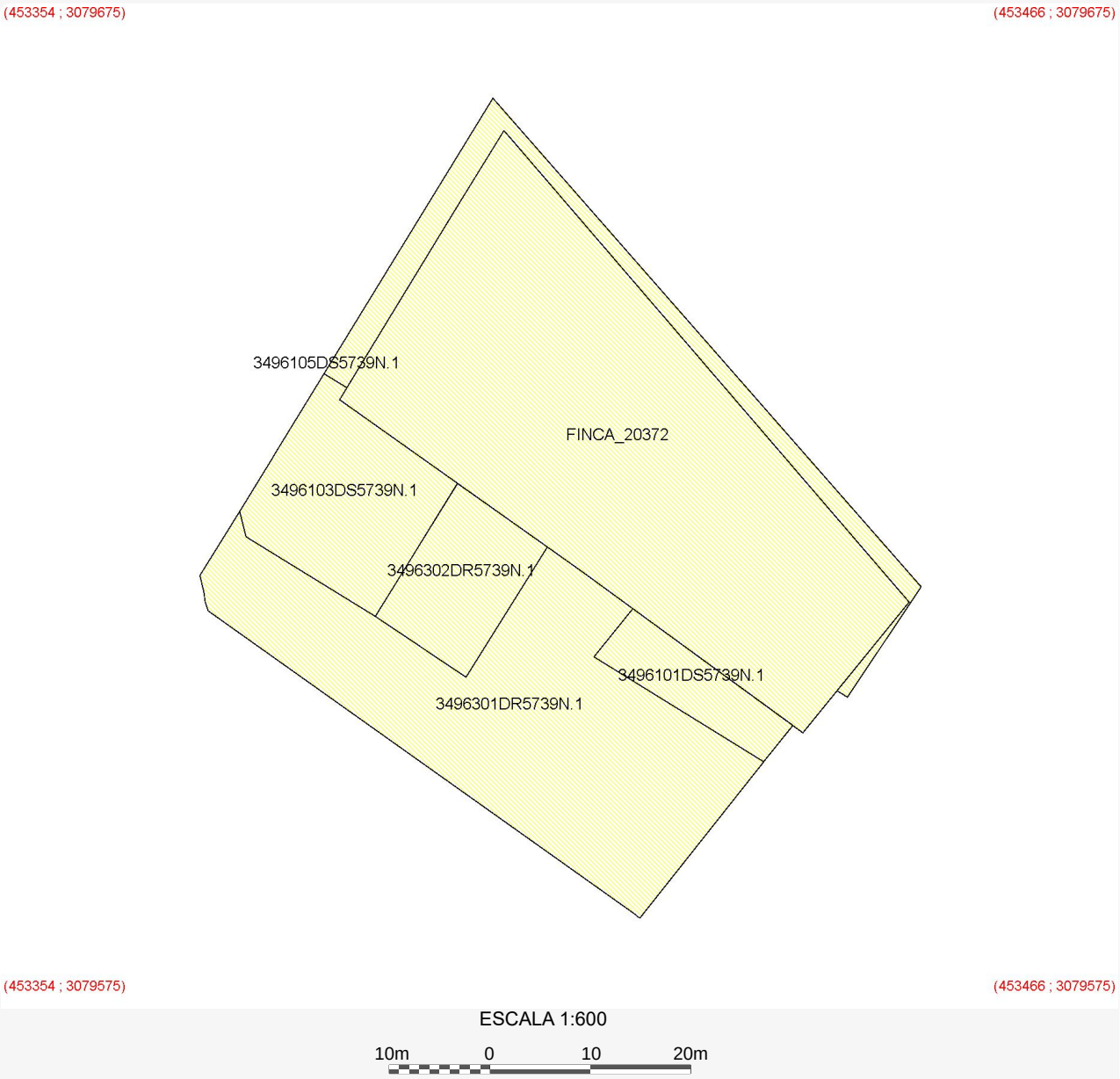
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 462/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:600

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

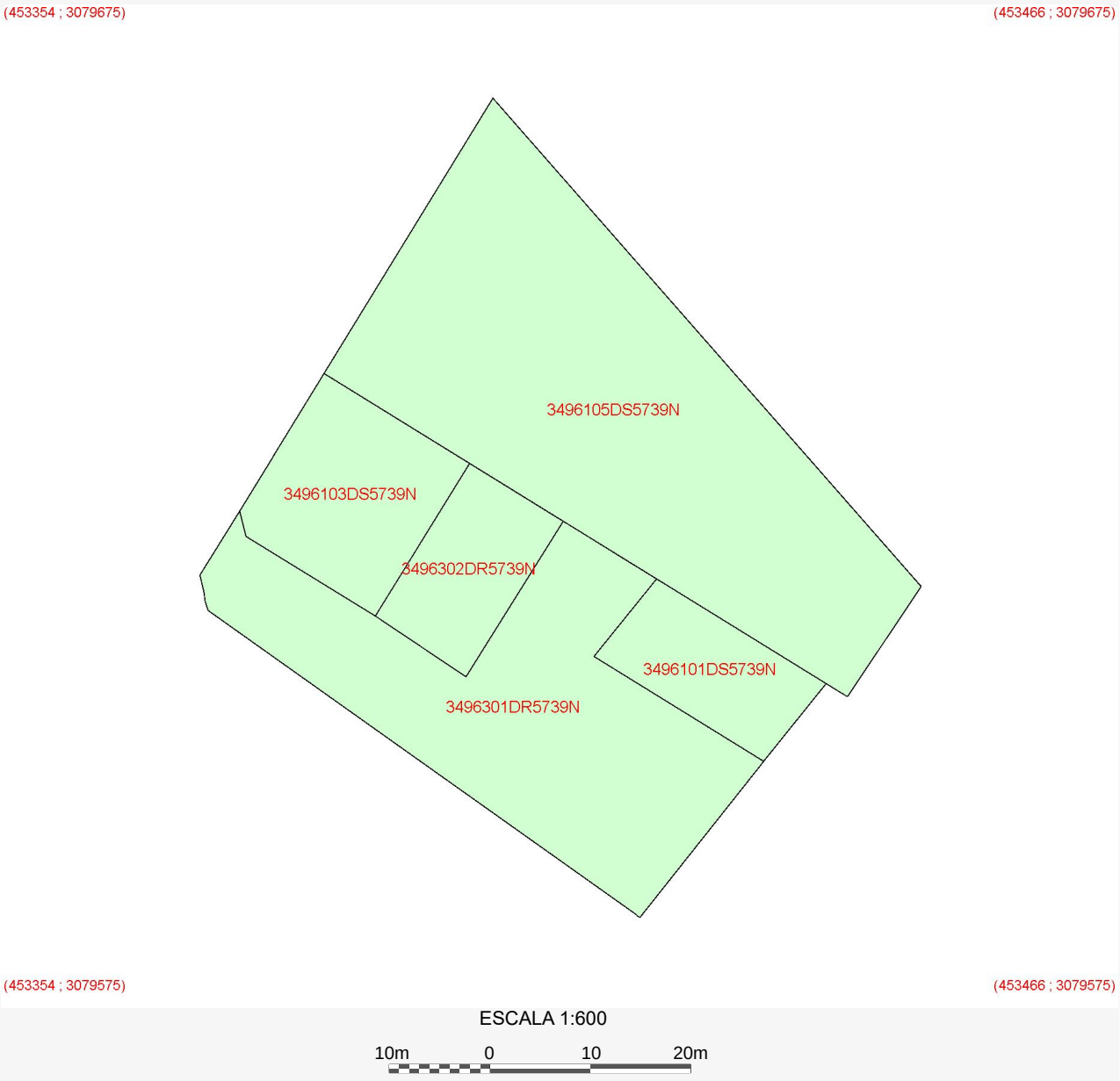
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 463/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

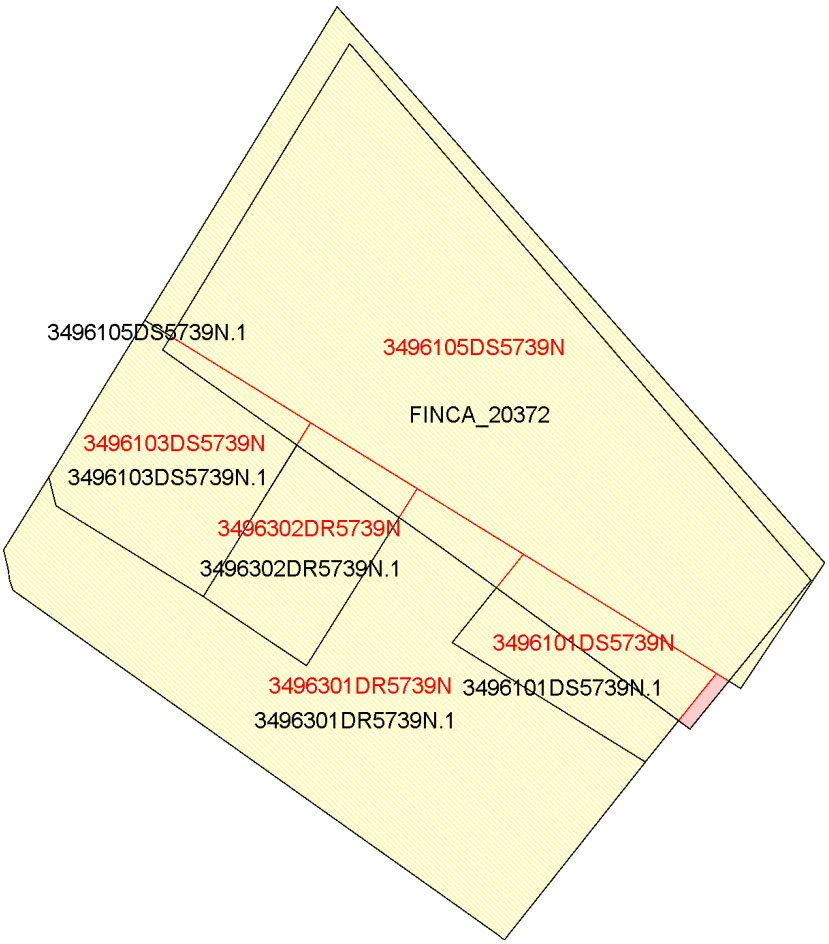
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453354 ; 3079675) (453466 ; 3079675)



(453354 ; 3079575) (453466 ; 3079575)

ESCALA 1:600

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 30/11/2023
CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

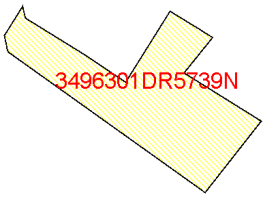
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 465/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

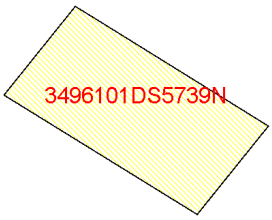
CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5

Parcelas catastrales **afectadas**



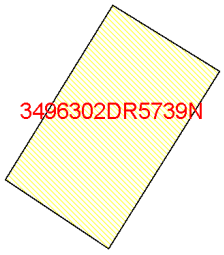
Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



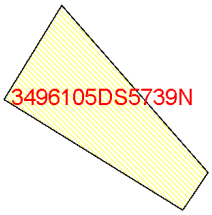
Referencia Catastral: 3496101DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



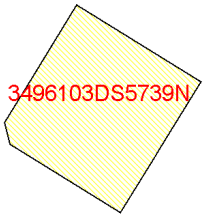
Referencia Catastral: 3496302DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496105DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 4 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496103DS5739N
Dirección CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

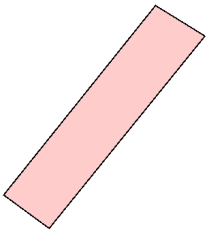
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 466/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 7 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

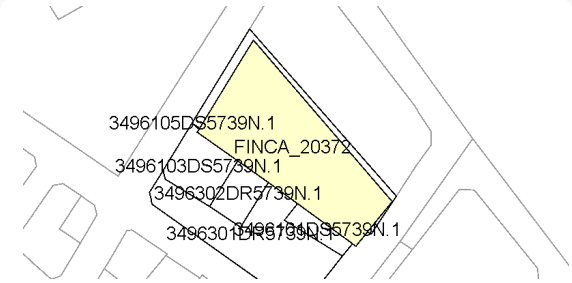
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 467/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

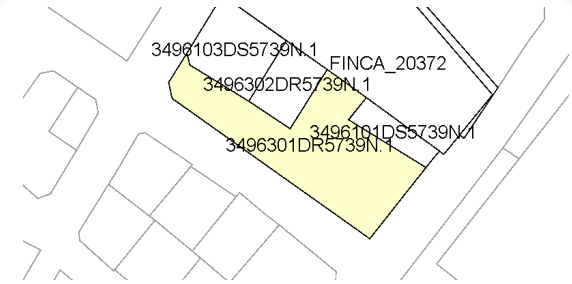
CSV: 8RSSYN0CS000B2Q5

Parcelas **resultantes**



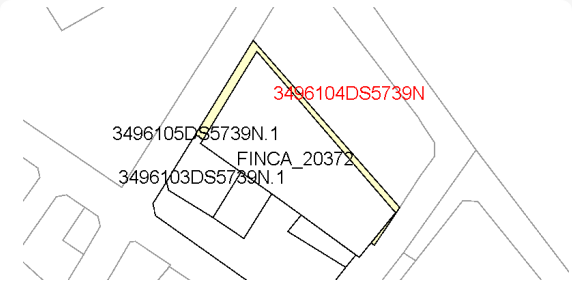
Parcela FINCA_20372
superficie 1416 m2

LINDEROS LOCALES:
3496301DR5739N.1
3496105DS5739N.1
3496103DS5739N.1
3496101DS5739N.1
3496302DR5739N.1



Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 862 m2

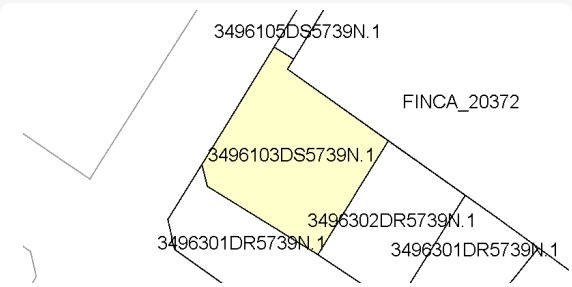
LINDEROS LOCALES:
FINCA_20372
3496103DS5739N.1
3496101DS5739N.1
3496302DR5739N.1



Parcela 3496105DS5739N.1
superficie 193 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_20372
3496103DS5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:
3496104DS5739N



Parcela 3496103DS5739N.1
superficie 280 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_20372
3496301DR5739N.1
3496105DS5739N.1
3496302DR5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

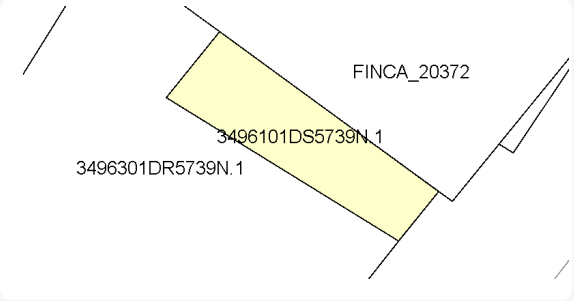
Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 468/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

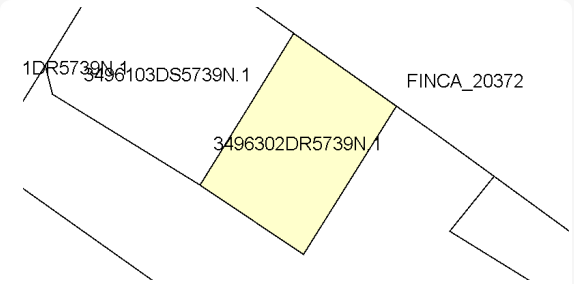
Parcelas **resultantes**



Parcela 3496101DS5739N.1
superficie 108 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_20372
3496301DR5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 3496302DR5739N.1
superficie 171 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_20372
3496301DR5739N.1
3496103DS5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **8RSSYN0CS000B2Q5** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 30/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

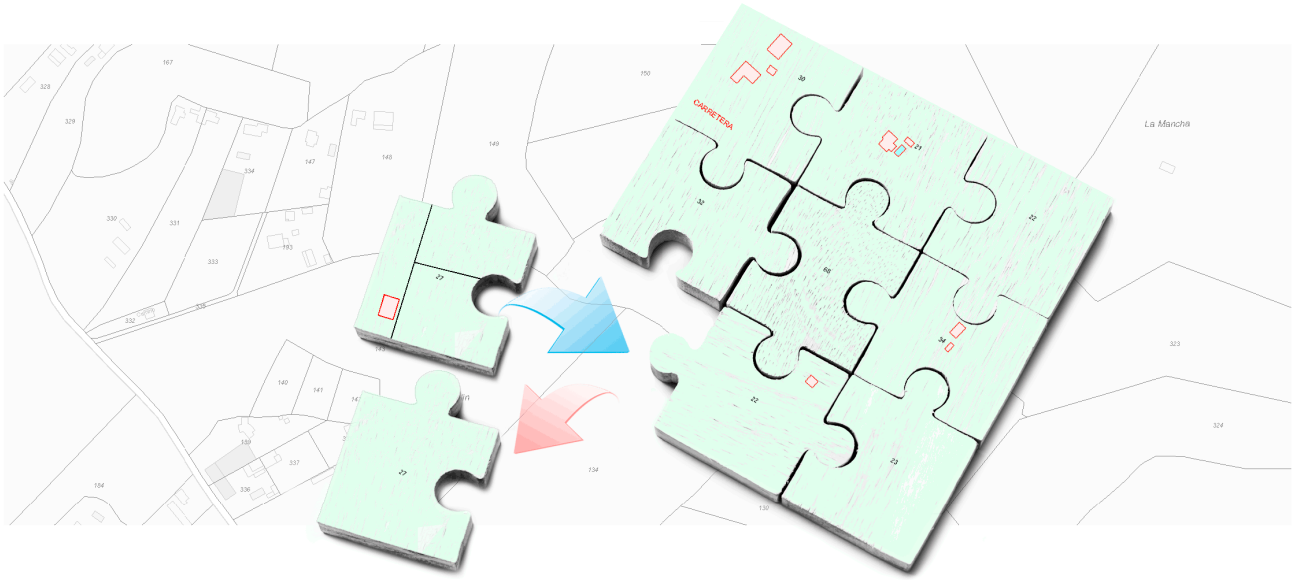
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 469/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:03

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 470/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

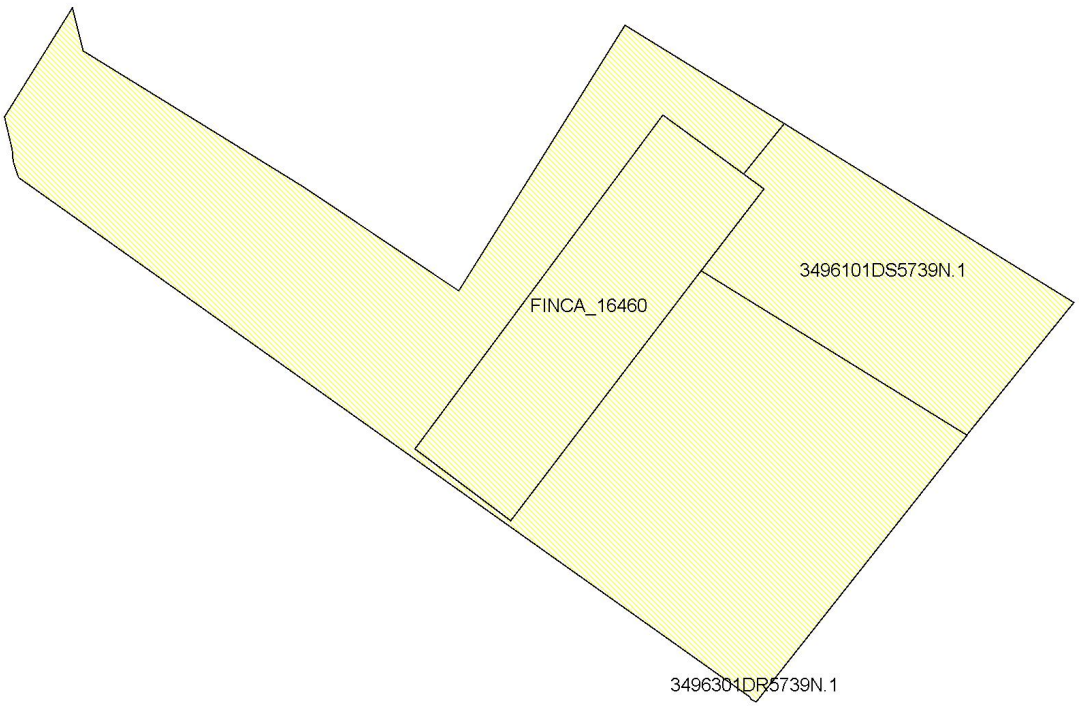
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453368 ; 3079638) (453443 ; 3079638)



(453368 ; 3079571) (453443 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 471/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 472/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

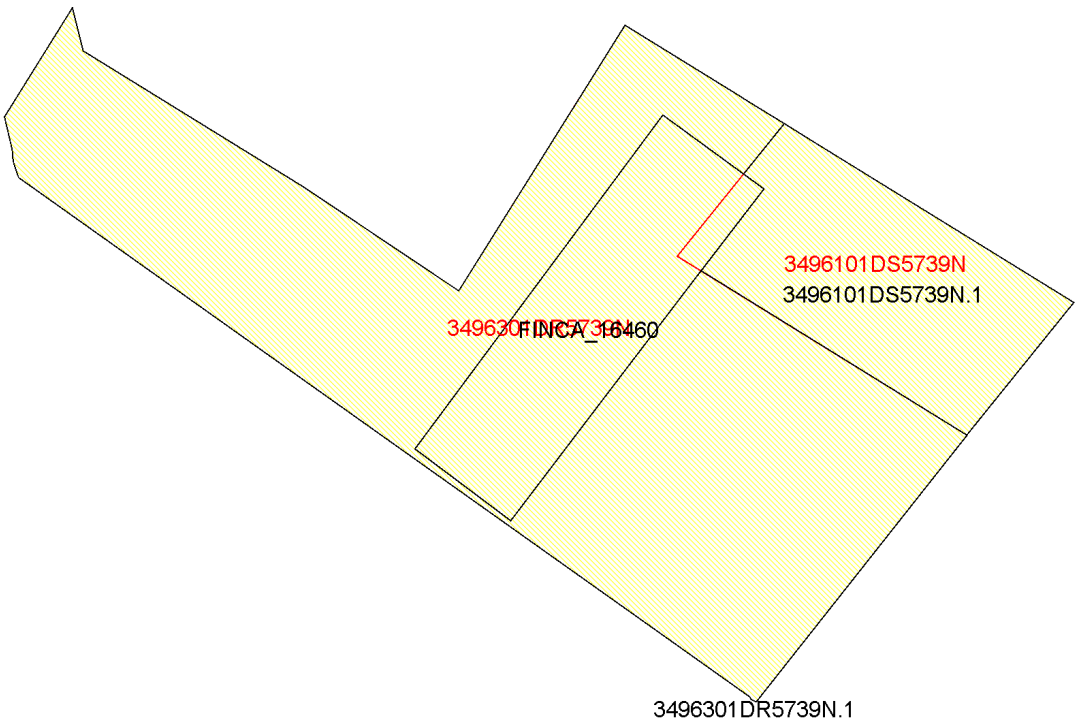
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453368 ; 3079638) (453443 ; 3079638)



(453368 ; 3079571) (453443 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

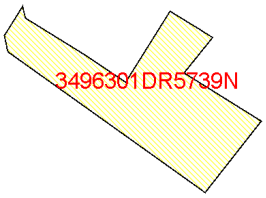
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 473/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

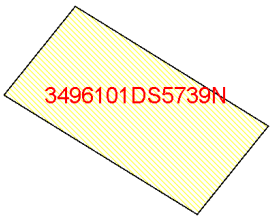
CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496101DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

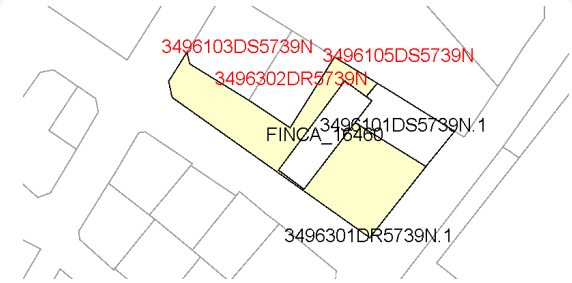
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 474/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

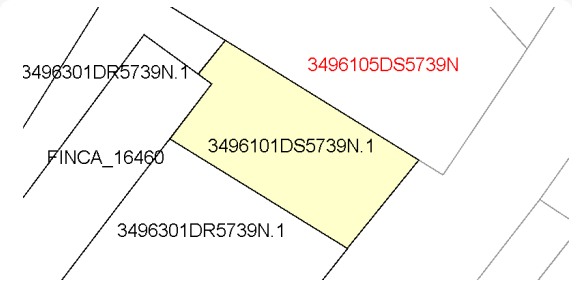
CSV: 9WBFX4NB9Q288BDQ

Parcelas **resultantes**



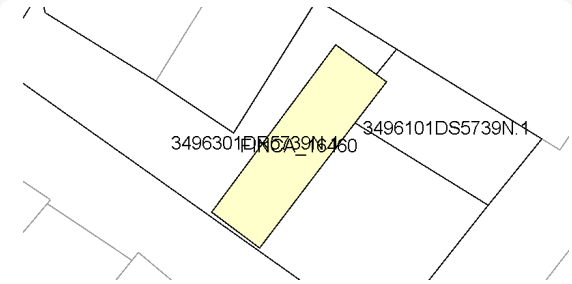
Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 732 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N.1	3496302DR5739N
FINCA_16460	3496105DS5739N
	3496103DS5739N



Parcela 3496101DS5739N.1
superficie 189 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	3496105DS5739N
FINCA_16460	



Parcela FINCA_16460
superficie 176 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	
3496101DS5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **9WBFX4NB9Q288BDQ** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

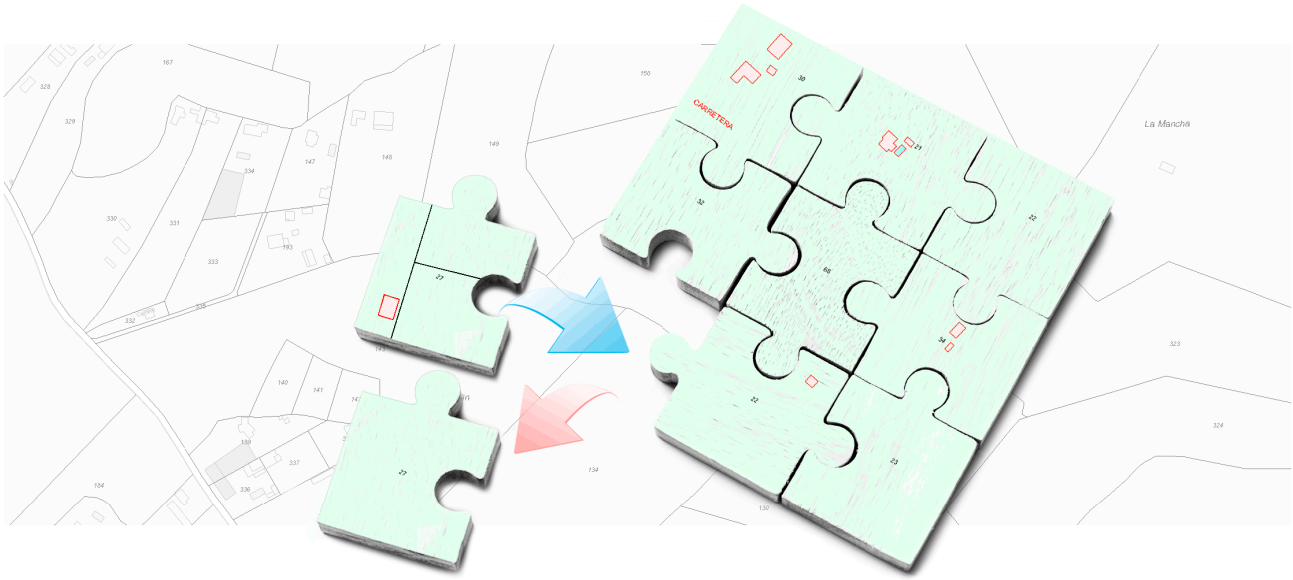
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 475/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C86RESG3DHHG0AAS



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 476/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

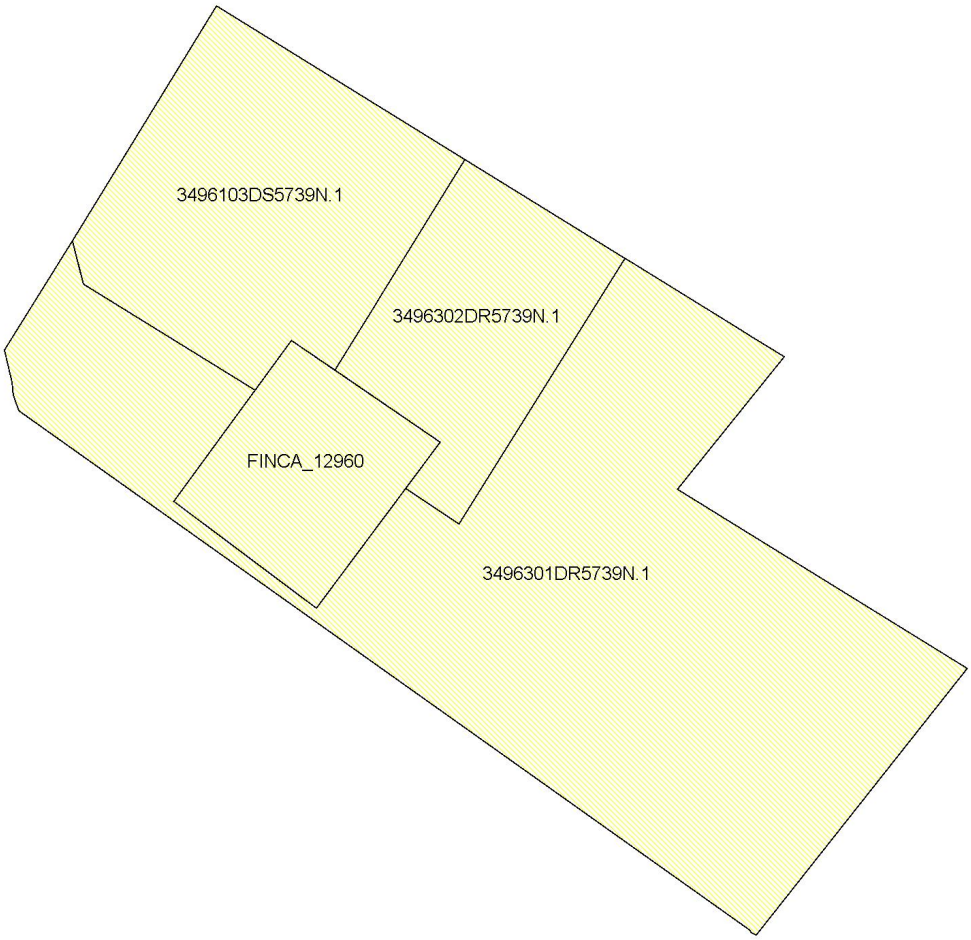
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C86RESG3DHHG0AAS

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079645) (453440 ; 3079645)



(453365 ; 3079578) (453440 ; 3079578)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 477/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C86RESG3DHHG0AAS

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

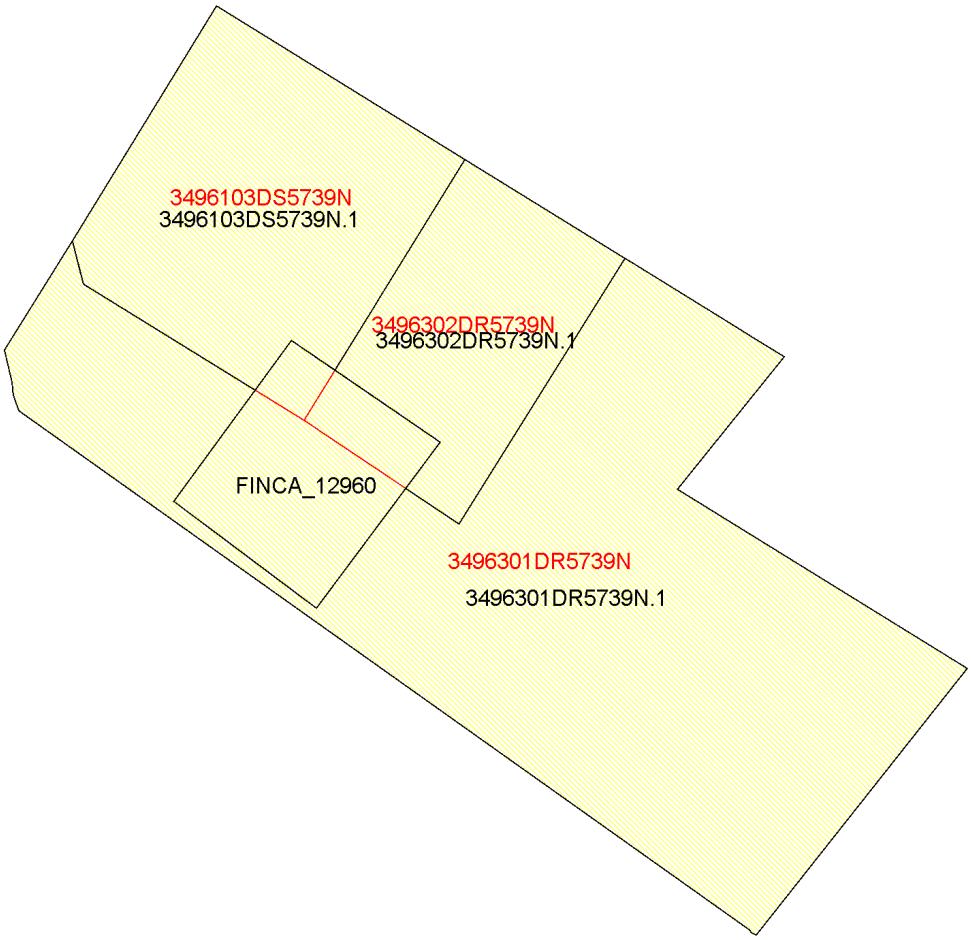
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C86RESG3DHHG0AAS

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079645) (453440 ; 3079645)



(453365 ; 3079578) (453440 ; 3079578)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

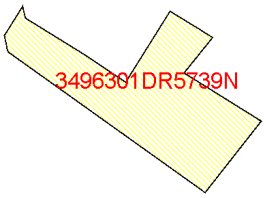
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 479/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

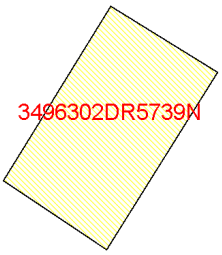
CSV: C86RESG3DHHG0AAS

Parcelas catastrales **afectadas**



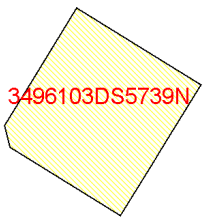
Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496302DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496103DS5739N
Dirección CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

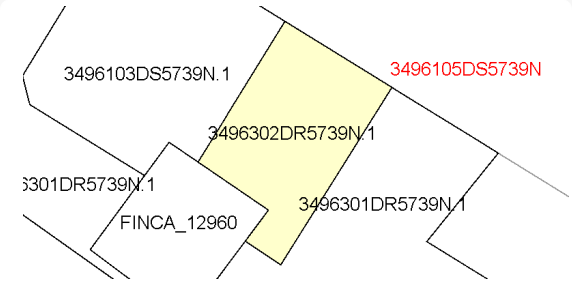
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 480/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: C86RESG3DHHG0AAS

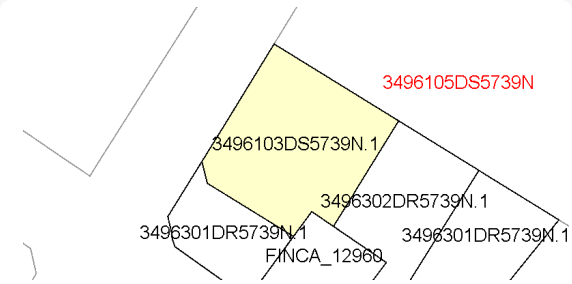
Parcelas **resultantes**



Parcela 3496302DR5739N.1
superficie 175 m2

LINDEROS LOCALES:
3496103DS5739N.1
3496301DR5739N.1
FINCA_12960

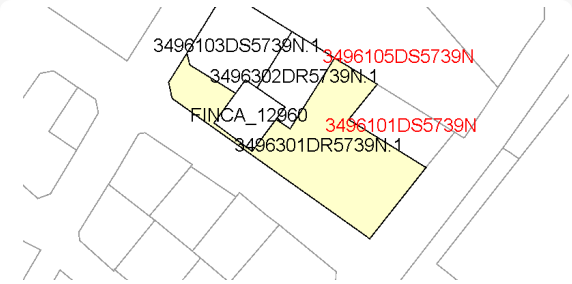
LINDEROS EXTERNOS:
3496105DS5739N



Parcela 3496103DS5739N.1
superficie 295 m2

LINDEROS LOCALES:
3496302DR5739N.1
3496301DR5739N.1
FINCA_12960

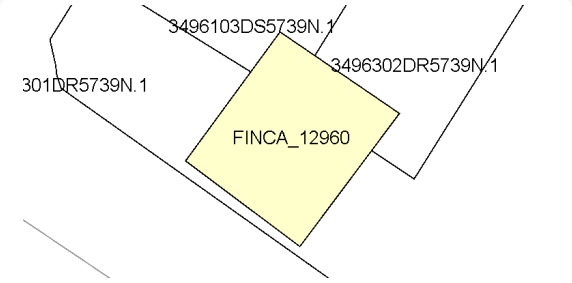
LINDEROS EXTERNOS:
3496105DS5739N



Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 810 m2

LINDEROS LOCALES:
3496302DR5739N.1
3496103DS5739N.1
FINCA_12960

LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N
3496105DS5739N



Parcela FINCA_12960
superficie 126 m2

LINDEROS LOCALES:
3496302DR5739N.1
3496103DS5739N.1
3496301DR5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **C86RESG3DHHG0AAS** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

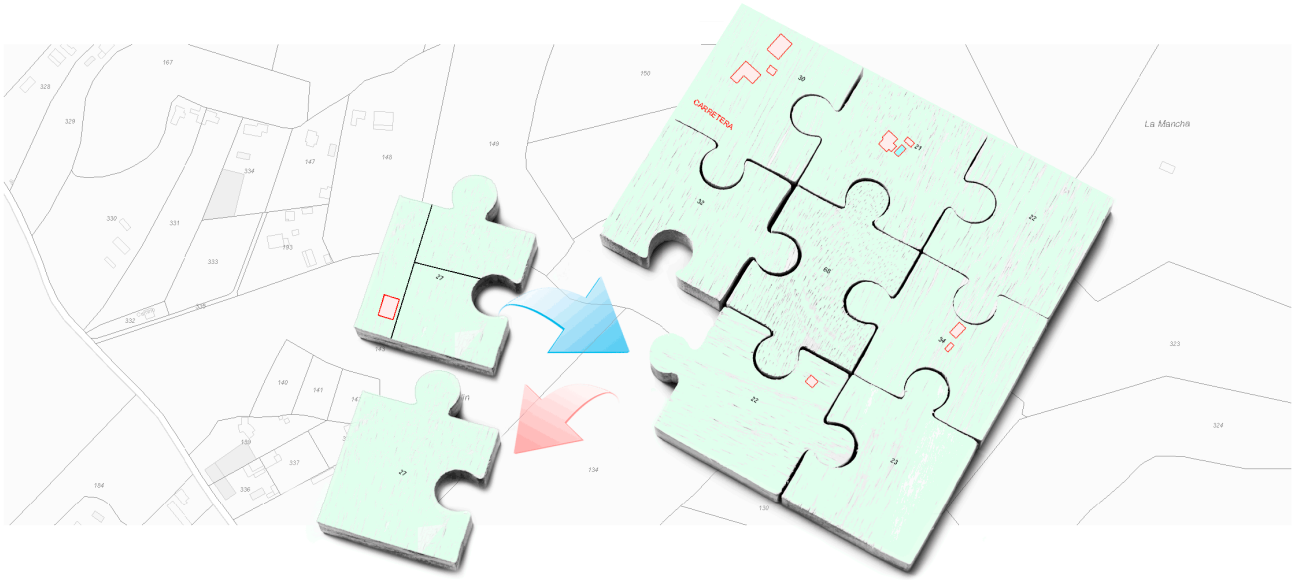
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 481/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: M83WM27TJAG5Z1D9



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

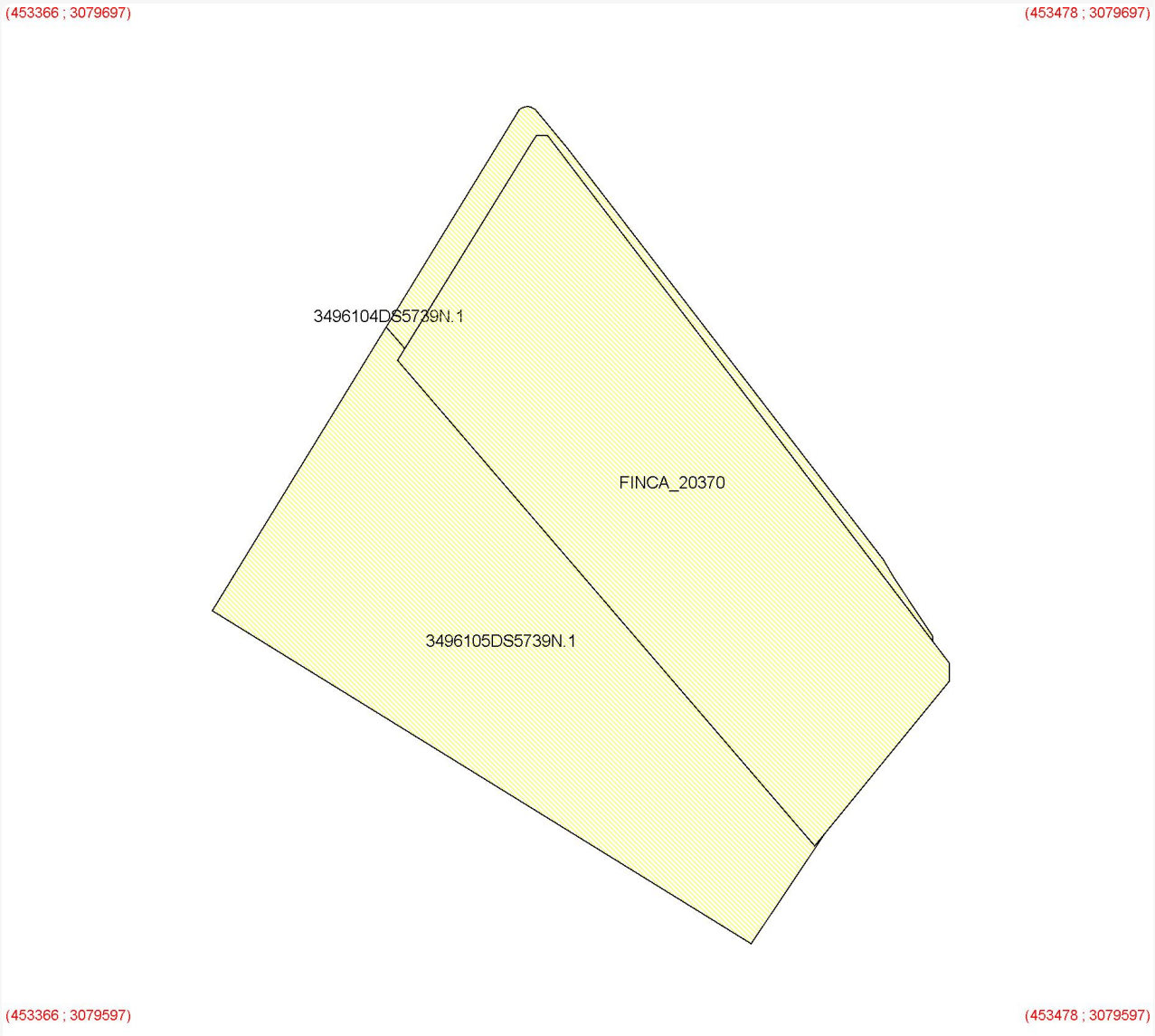
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 482/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: M83WM27TJAG5Z1D9

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:600

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 483/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

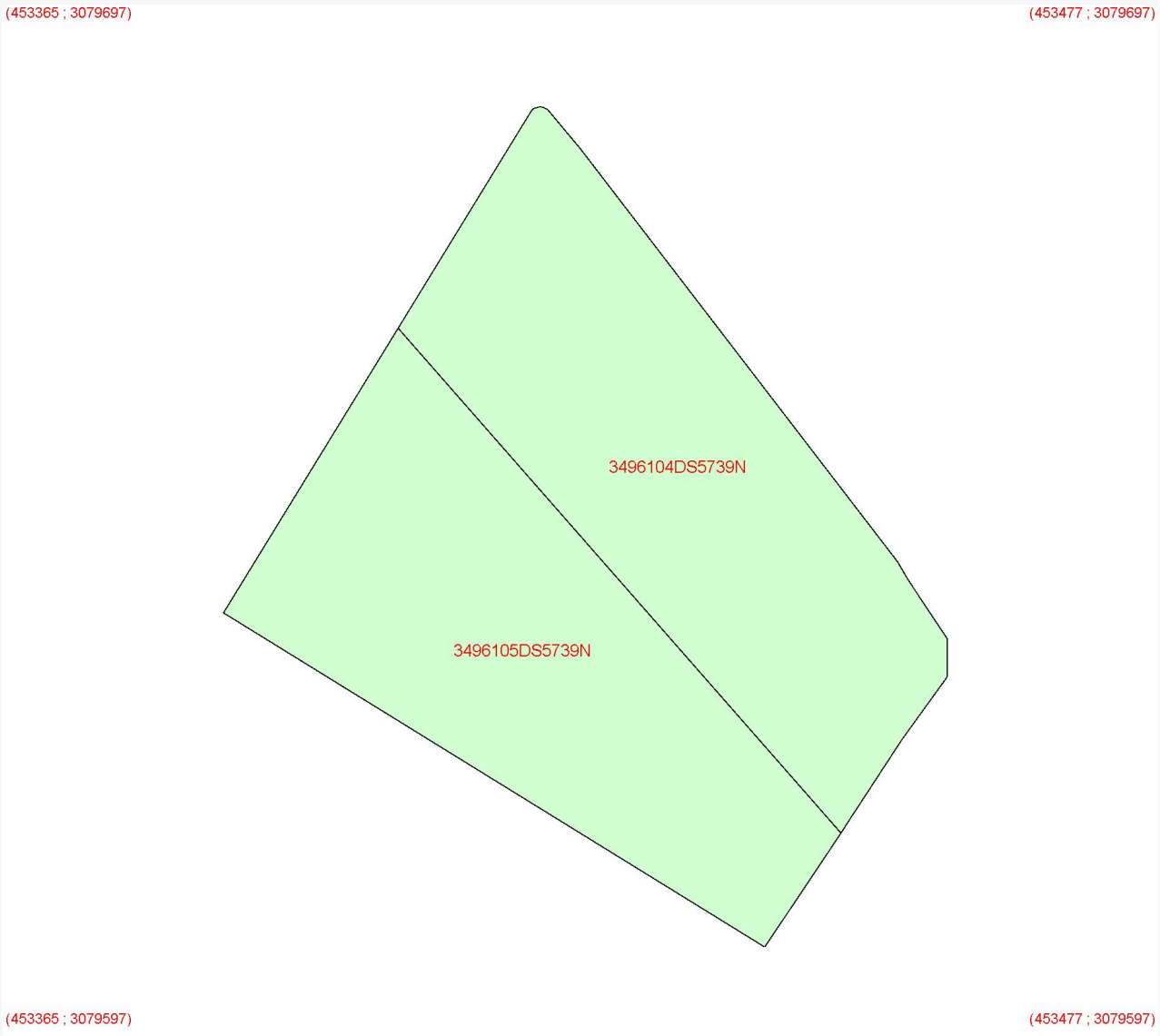
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: M83WM27TJAG5Z1D9

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS

Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:600

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 484/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

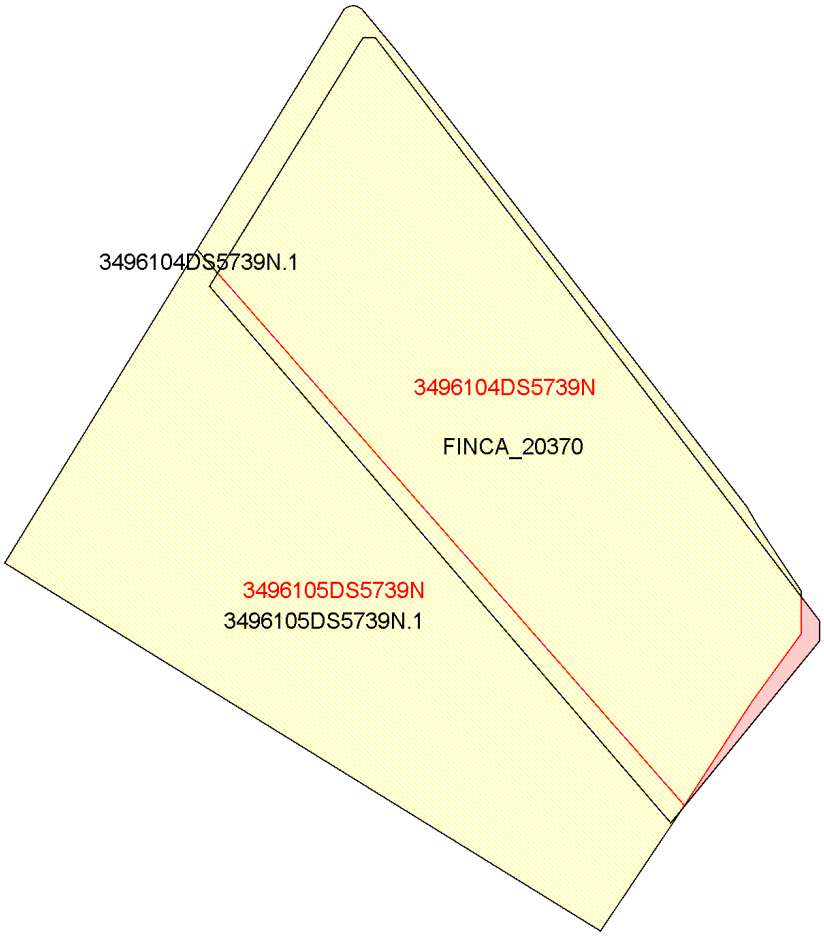
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: M83WM27TJAG5Z1D9

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453366 ; 3079697) (453478 ; 3079697)



(453366 ; 3079597) (453478 ; 3079597)

ESCALA 1:600

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

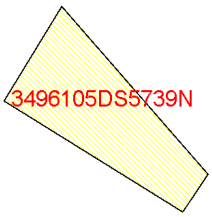
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 485/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

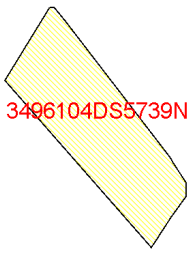
CSV: M83WM27TJAG5Z1D9

Parcelas catastrales **afectadas**



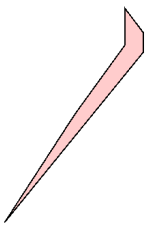
Referencia Catastral: 3496105DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 4 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496104DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 2 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 22 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

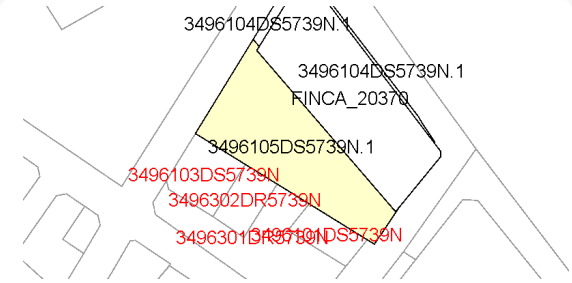
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 486/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

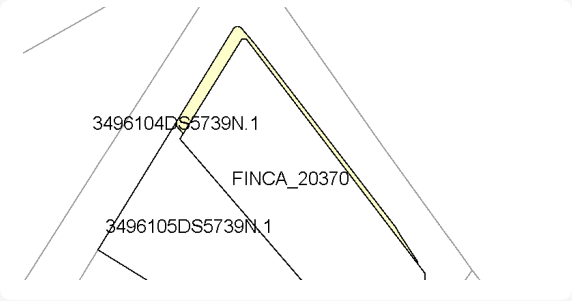
CSV: M83WM27TJAG5Z1D9

Parcelas **resultantes**



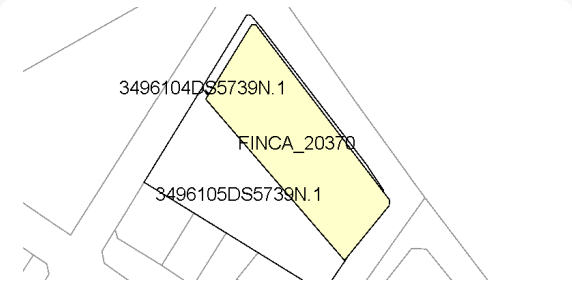
Parcela 3496105DS5739N.1
superficie 1318 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496104DS5739N.1	3496301DR5739N
FINCA_20370	3496101DS5739N
	3496302DR5739N
	3496103DS5739N



Parcela 3496104DS5739N.1
superficie 123 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496105DS5739N.1	
FINCA_20370	



Parcela FINCA_20370
superficie 1500 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496105DS5739N.1	
3496104DS5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **M83WM27TJAG5Z1D9** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

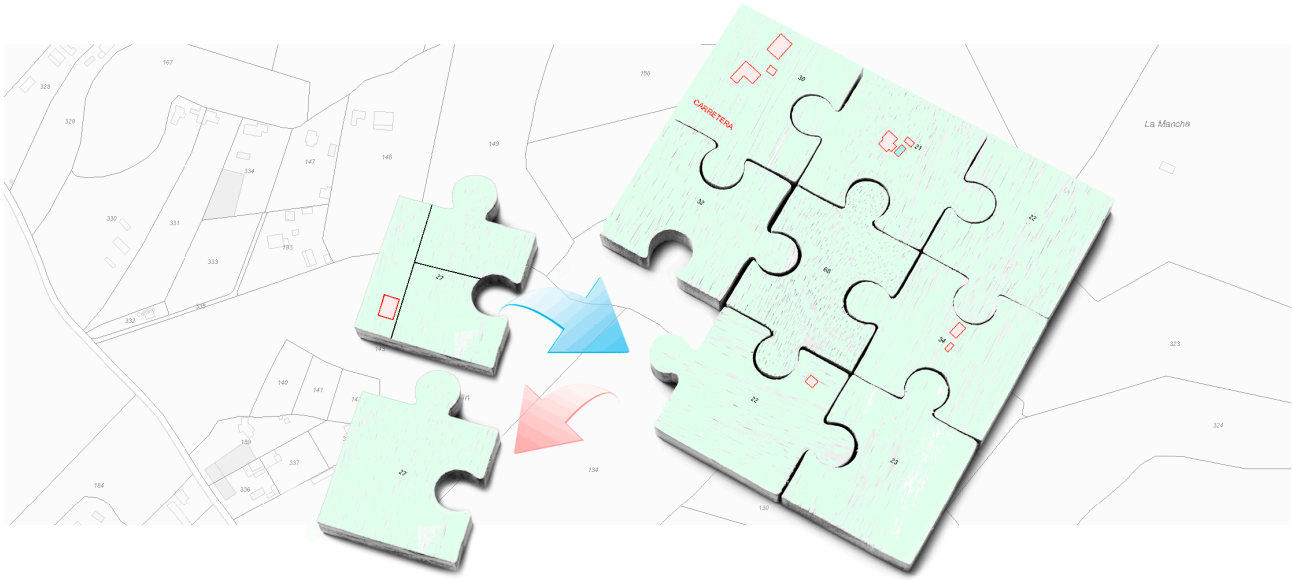
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N2H8WJRX51YST43V



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 488/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

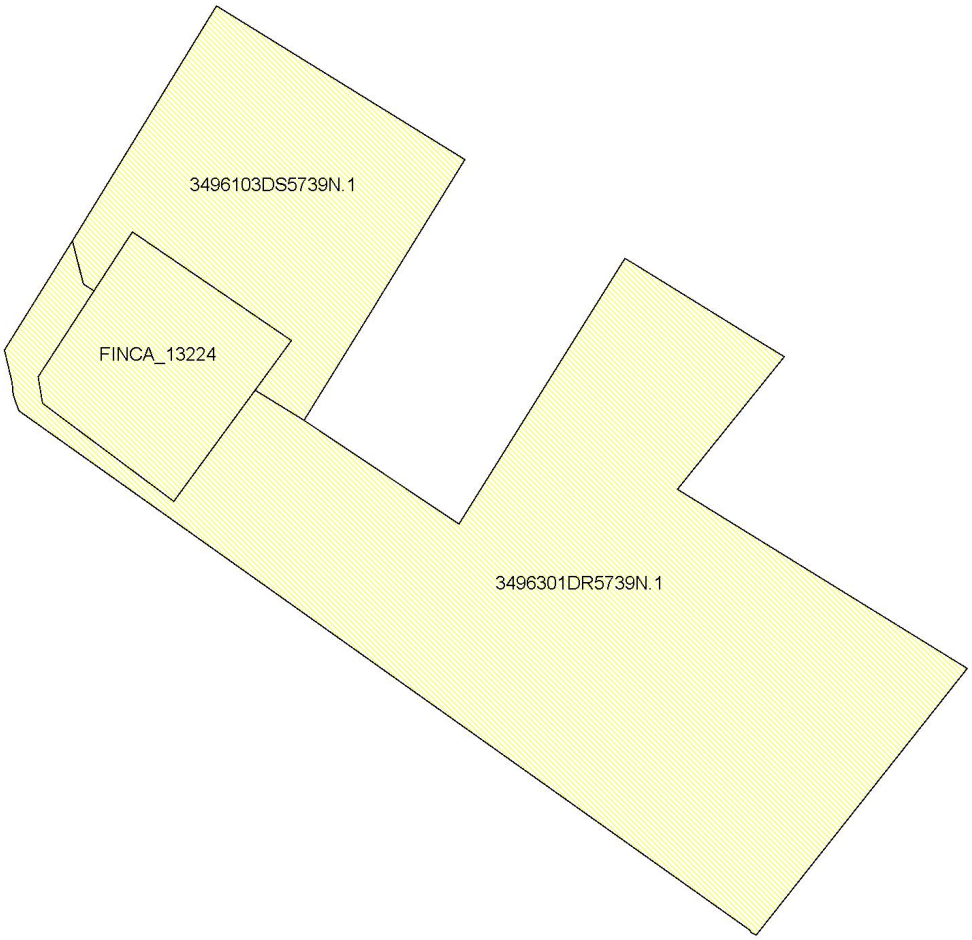
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N2H8WJRX51YST43V

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079645) (453440 ; 3079645)



(453365 ; 3079578) (453440 ; 3079578)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 489/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N2H8WJRX51YST43V

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N2H8WJRX51YST43V

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079645) (453440 ; 3079645)



(453365 ; 3079578) (453440 ; 3079578)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

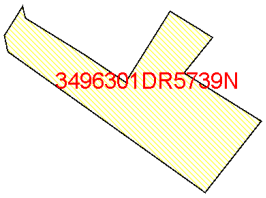
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 491/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

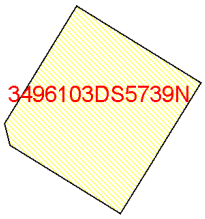
CSV: N2H8WJRX51YST43V

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496103DS5739N
Dirección CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

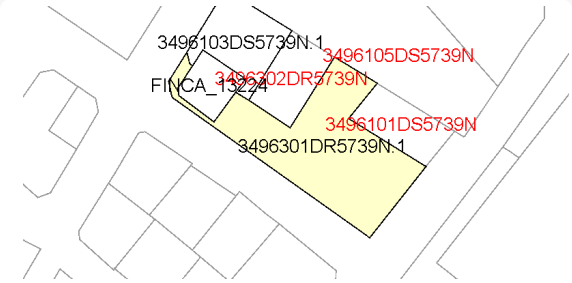
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 492/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

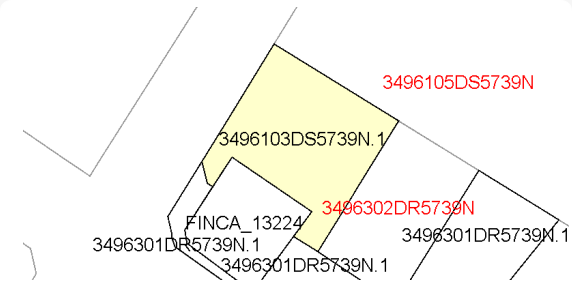
CSV: N2H8WJRX51YST43V

Parcelas **resultantes**



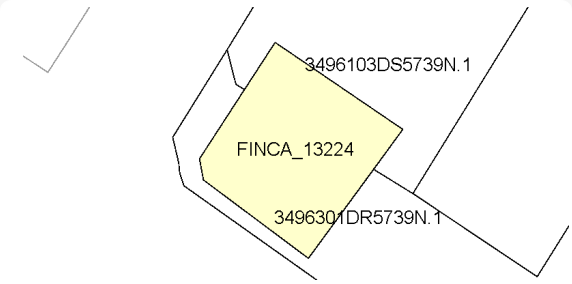
Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 816 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496103DS5739N.1	3496101DS5739N
FINCA_13224	3496302DR5739N
	3496105DS5739N



Parcela 3496103DS5739N.1
superficie 263 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	3496302DR5739N
FINCA_13224	3496105DS5739N



Parcela FINCA_13224
superficie 126 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	
3496103DS5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N2H8WJRX51YST43V** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

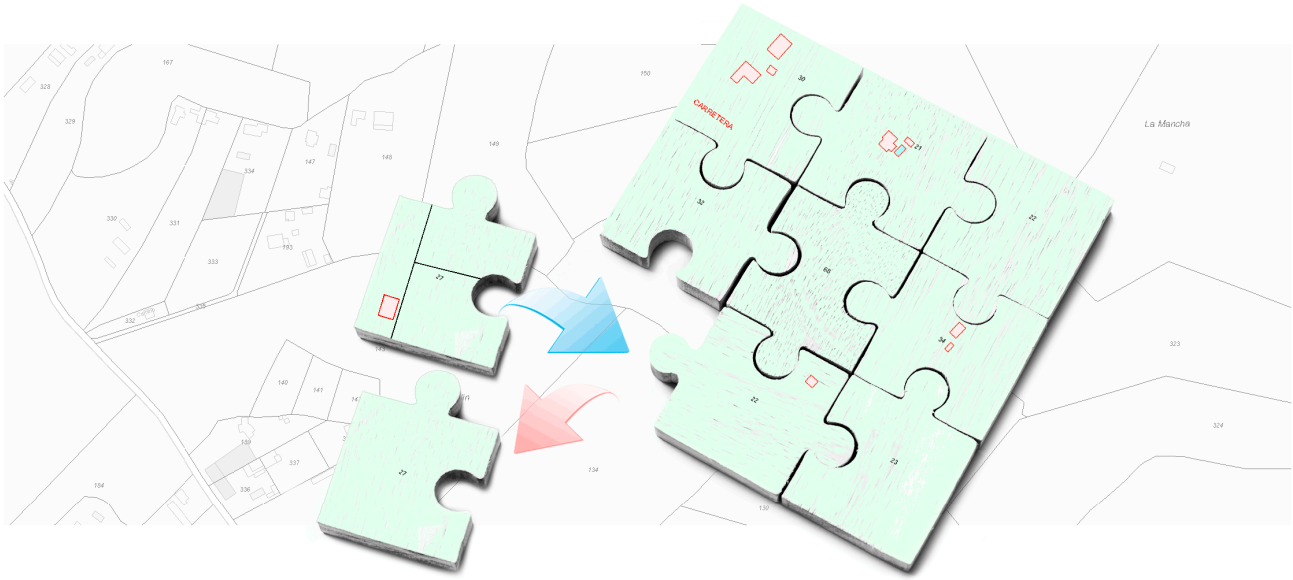
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 493/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:04

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

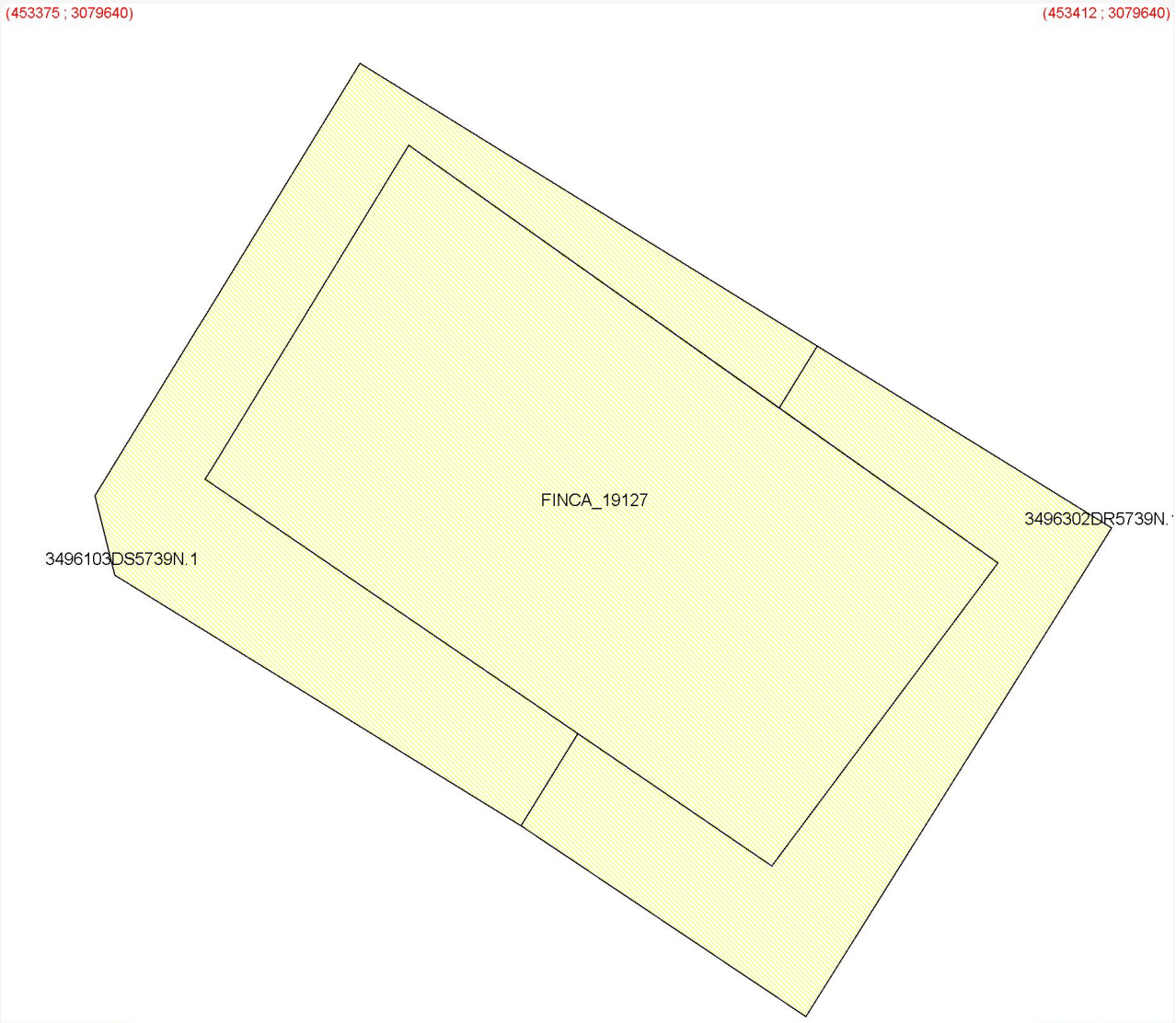
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 494/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:200

5m 0 5 10m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

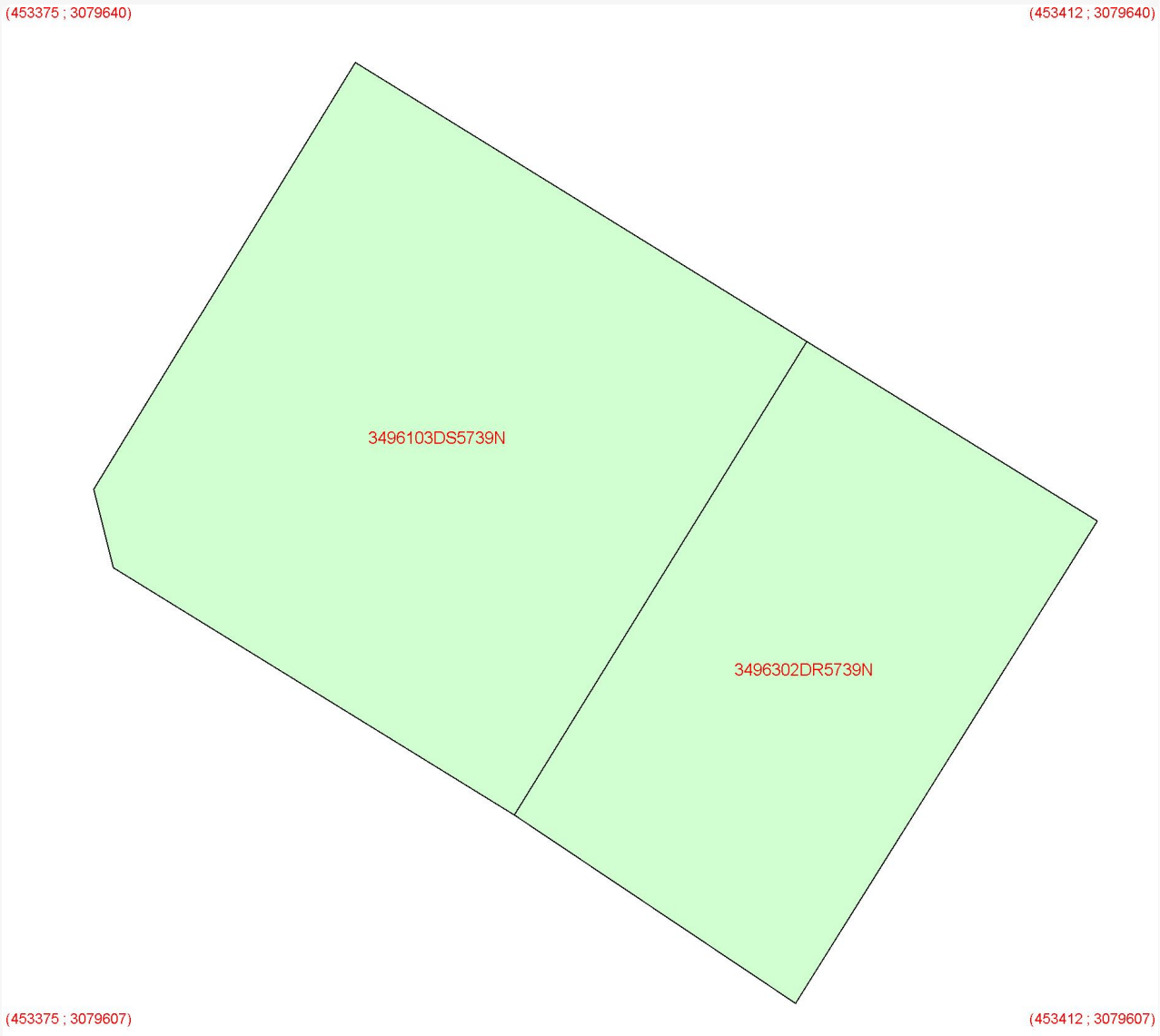
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:200

5m 0 5 10m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

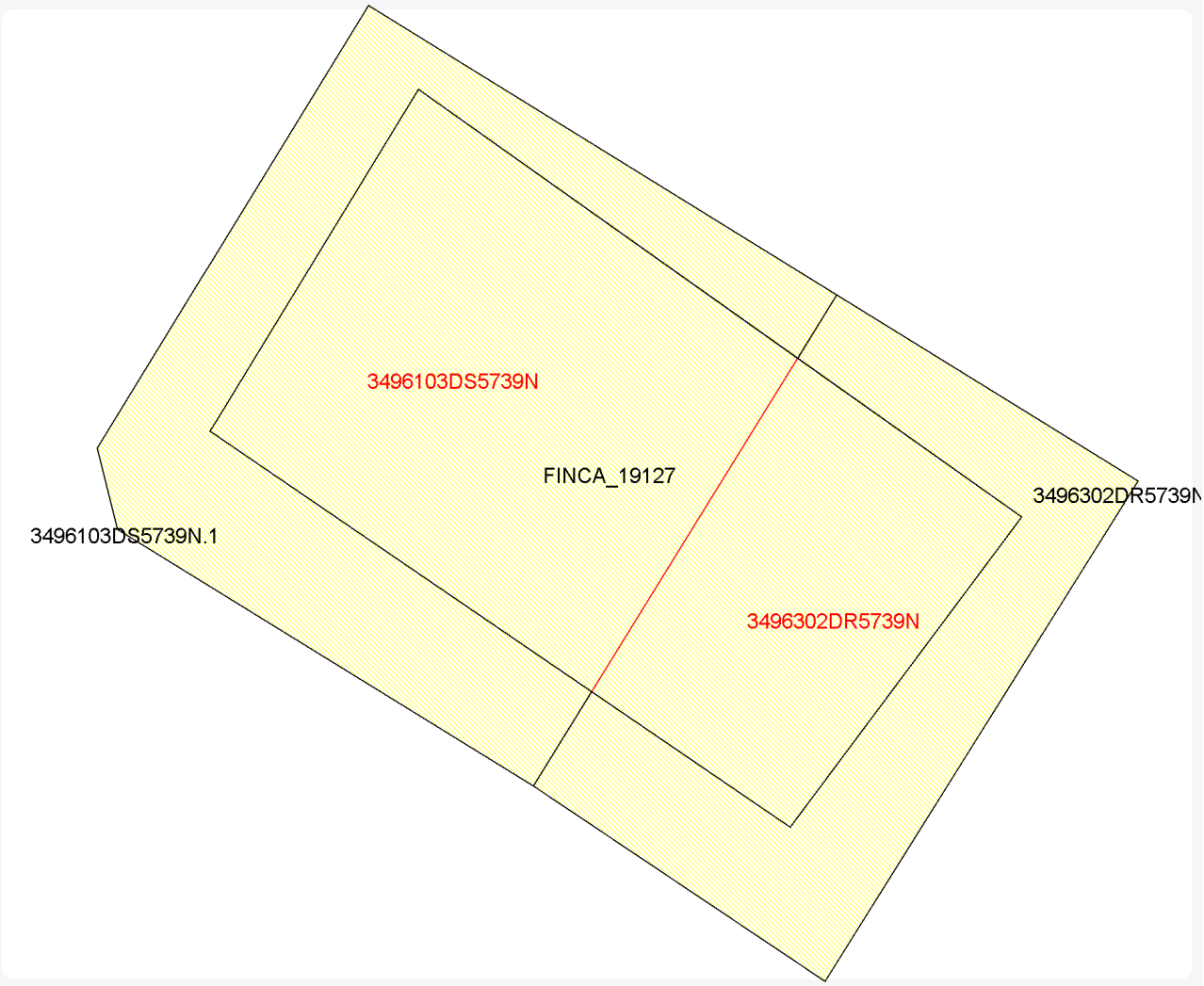
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453375 ; 3079640) (453412 ; 3079640)



(453375 ; 3079607) (453412 ; 3079607)

ESCALA 1:200

5m 0 5 10m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

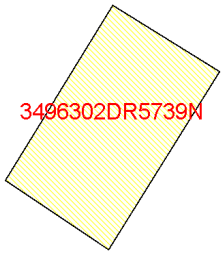
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 497/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

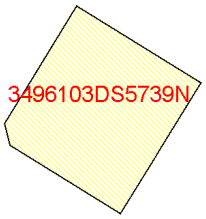
CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496302DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496103DS5739N
Dirección CL ARAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

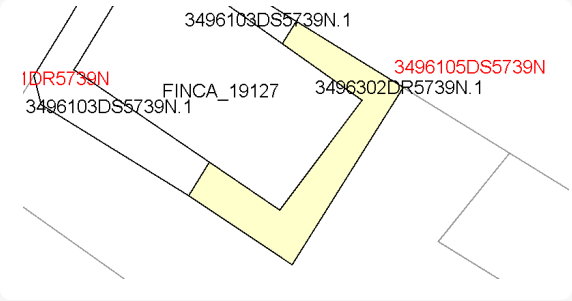
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 498/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

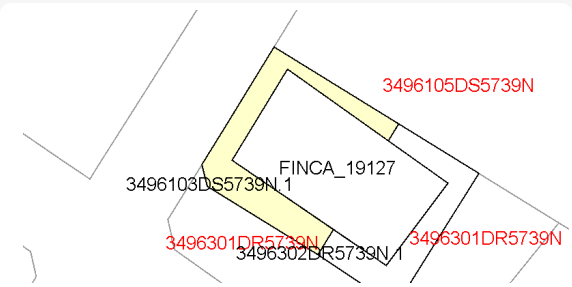
CSV: P4FBVGZ6N4TCT8EX

Parcelas **resultantes**



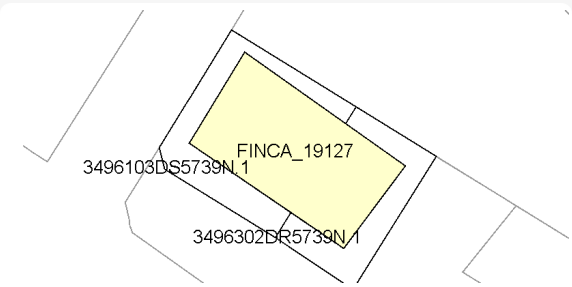
Parcela 3496302DR5739N.1
superficie 103 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496103DS5739N.1	3496301DR5739N
FINCA_19127	3496105DS5739N



Parcela 3496103DS5739N.1
superficie 129 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496302DR5739N.1	3496301DR5739N
FINCA_19127	3496105DS5739N



Parcela FINCA_19127
superficie 276 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496302DR5739N.1	
3496103DS5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **P4FBVGZ6N4TCT8EX** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

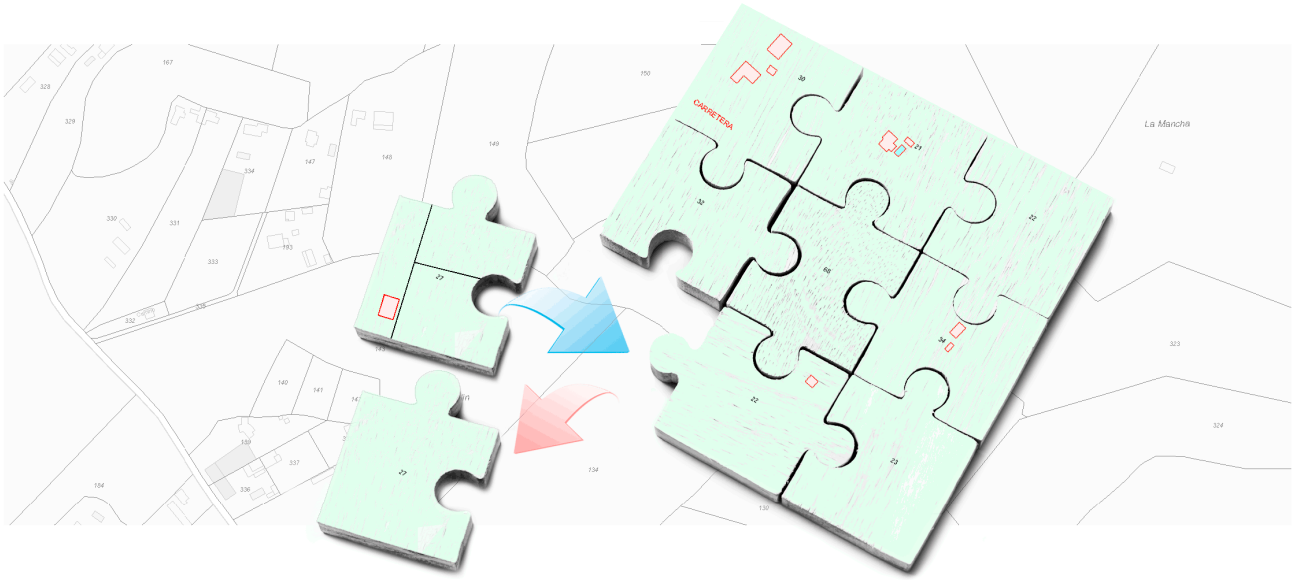
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 499/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 500/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

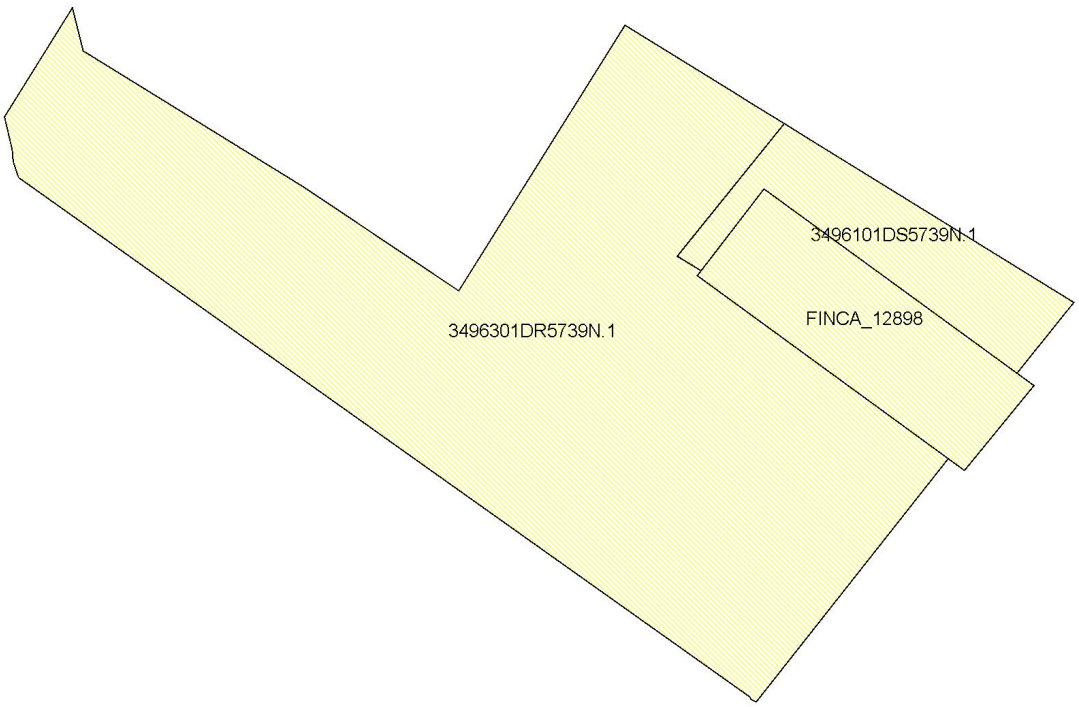
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453368 ; 3079638) (453443 ; 3079638)



(453368 ; 3079571) (453443 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 501/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

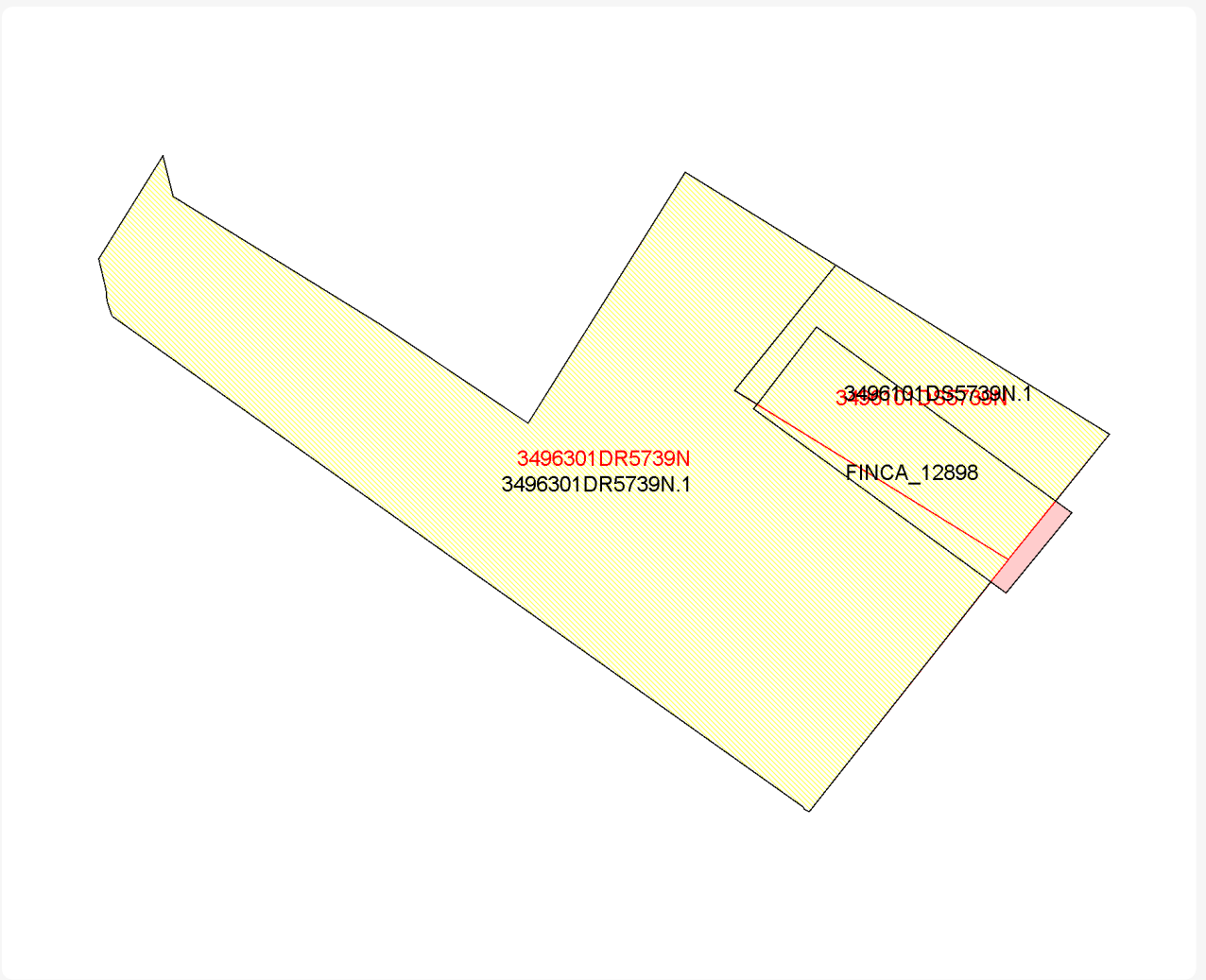
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453368 ; 3079638) (453443 ; 3079638)



(453368 ; 3079571) (453443 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

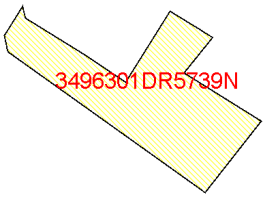
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 503/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

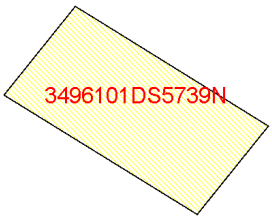
CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X

Parcelas catastrales **afectadas**



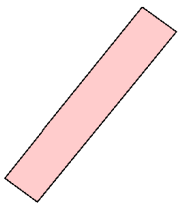
Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496101DS5739N
Dirección CL ARNAUZ 8 ALDEA BLANCA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 8 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

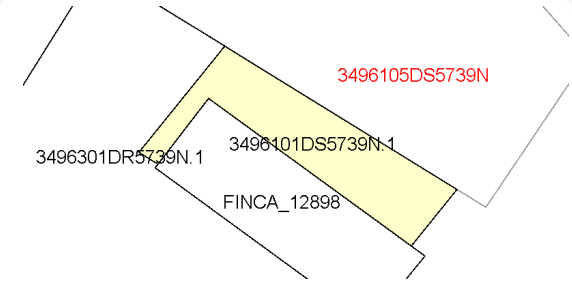
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 504/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

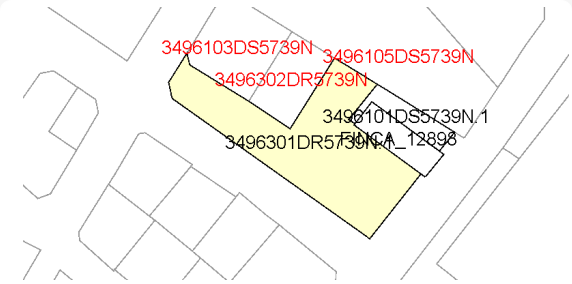
CSV: Q2MTMKKGPCWMR02X

Parcelas **resultantes**



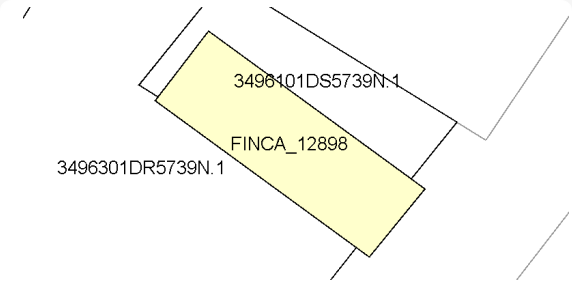
Parcela 3496101DS5739N.1
superficie 100 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	3496105DS5739N
FINCA_12898	



Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 879 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N.1	3496302DR5739N
FINCA_12898	3496105DS5739N
	3496103DS5739N



Parcela FINCA_12898
superficie 126 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N.1	
3496301DR5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Q2MTMKKGPCWMR02X** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

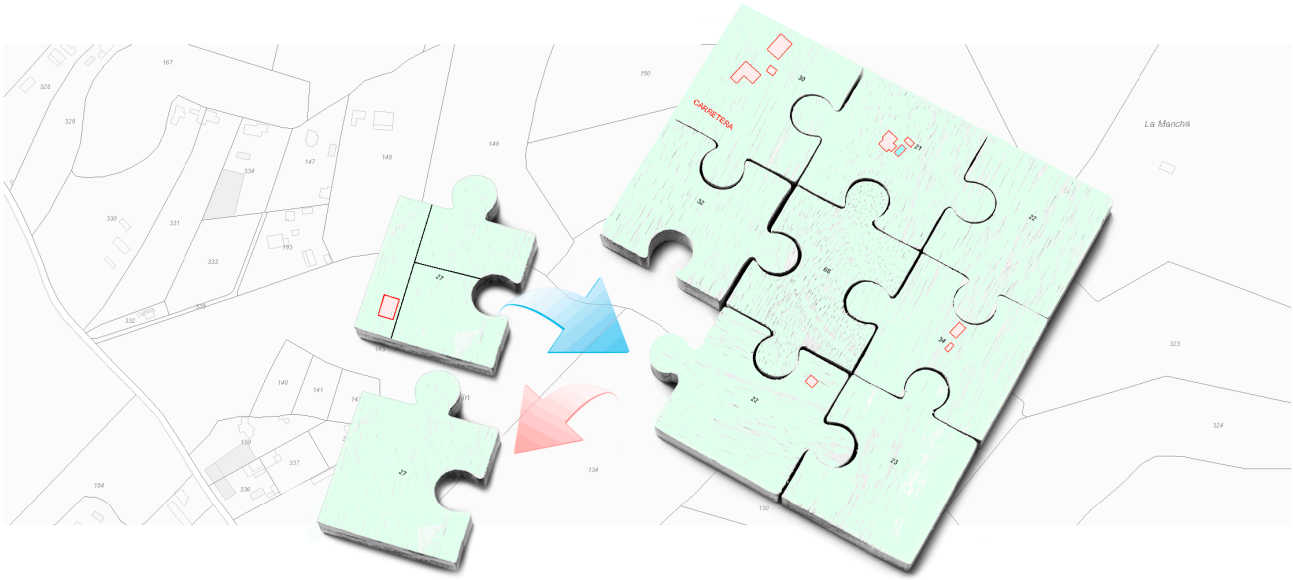
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 505/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 506/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

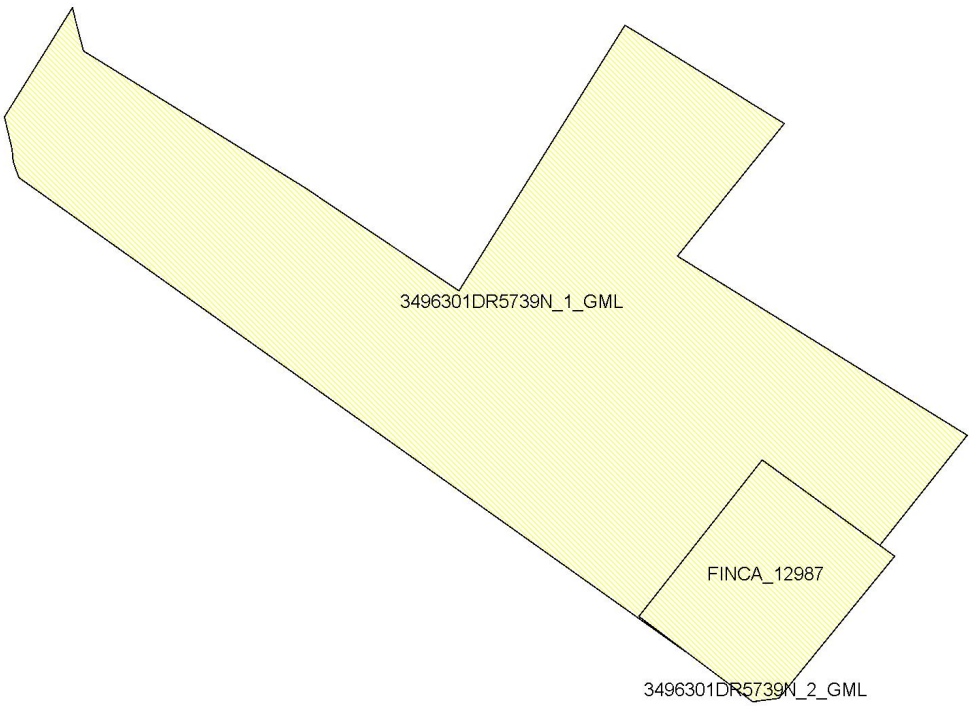
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

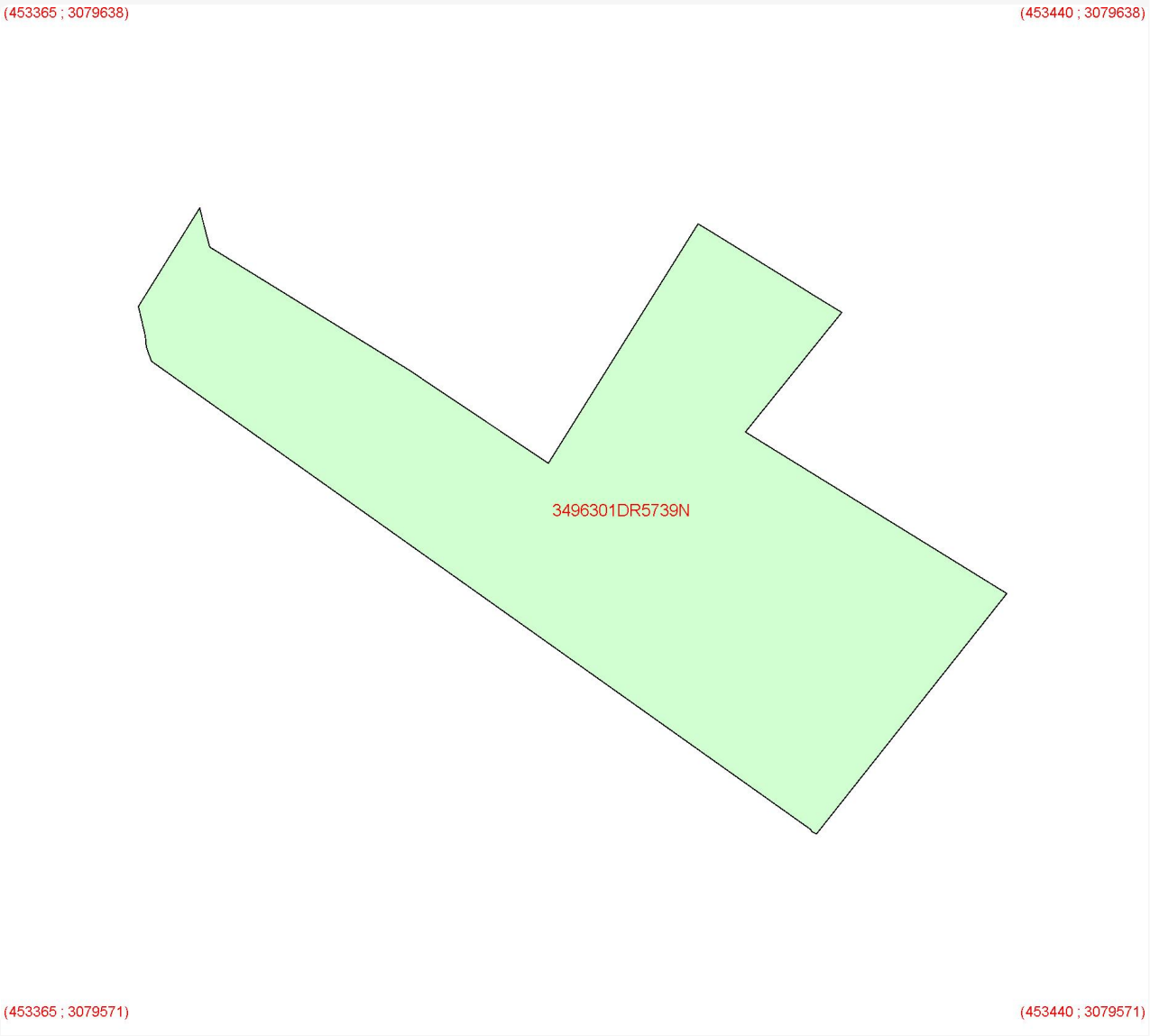
Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

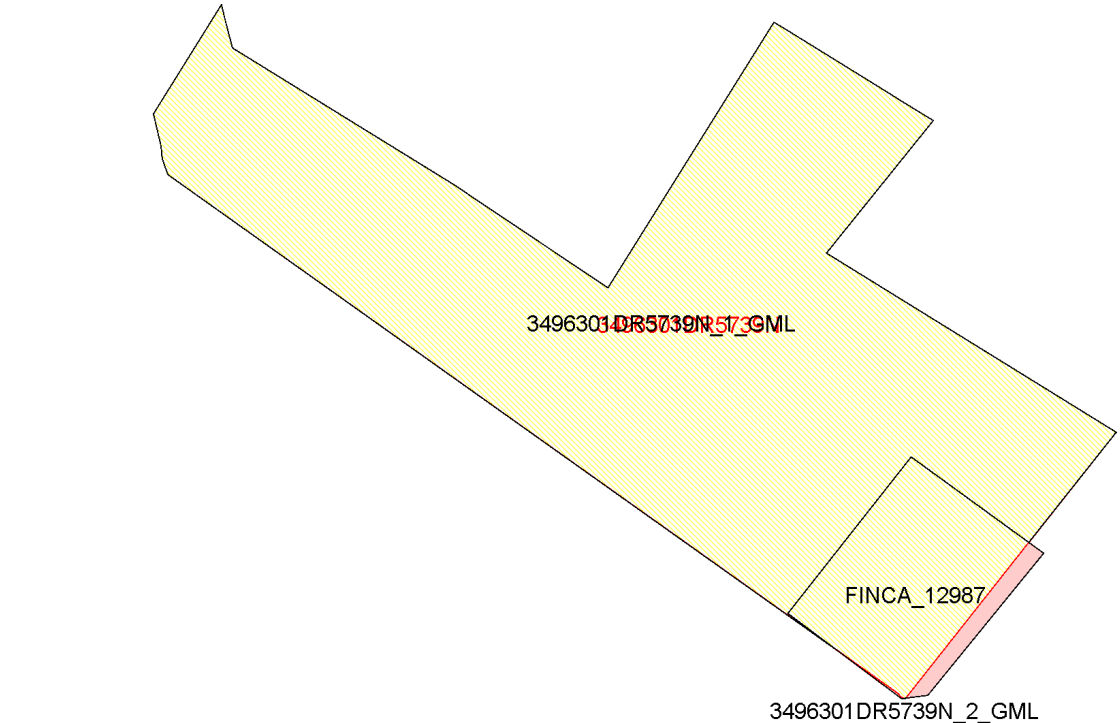
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

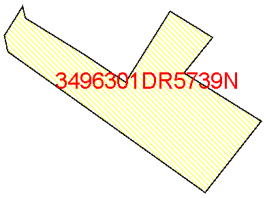
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 509/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

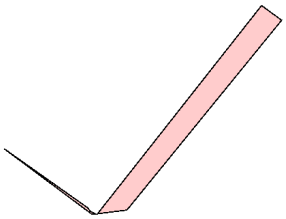
CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 12 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

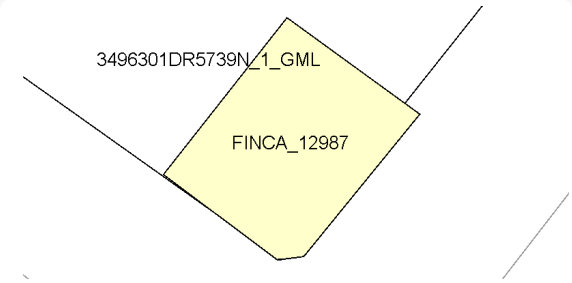
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 510/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

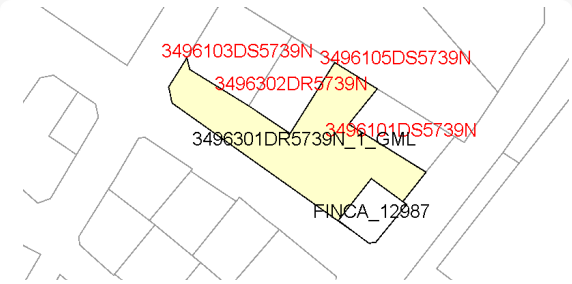
CSV: S8WRJXEP0XSKNXBM

Parcelas **resultantes**



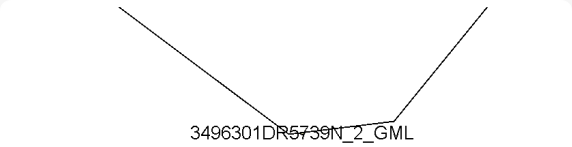
Parcela FINCA_12987
superficie 112 m2

LINDEROS LOCALES:
3496301DR5739N_1_GML



Parcela 3496301DR5739N_1_GML
superficie 799 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
FINCA_12987	3496101DS5739N
	3496302DR5739N
	3496105DS5739N
	3496103DS5739N



Parcela 3496301DR5739N_2_GML
superficie Menor que 1 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **S8WRJXEP0XSKNXBM** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

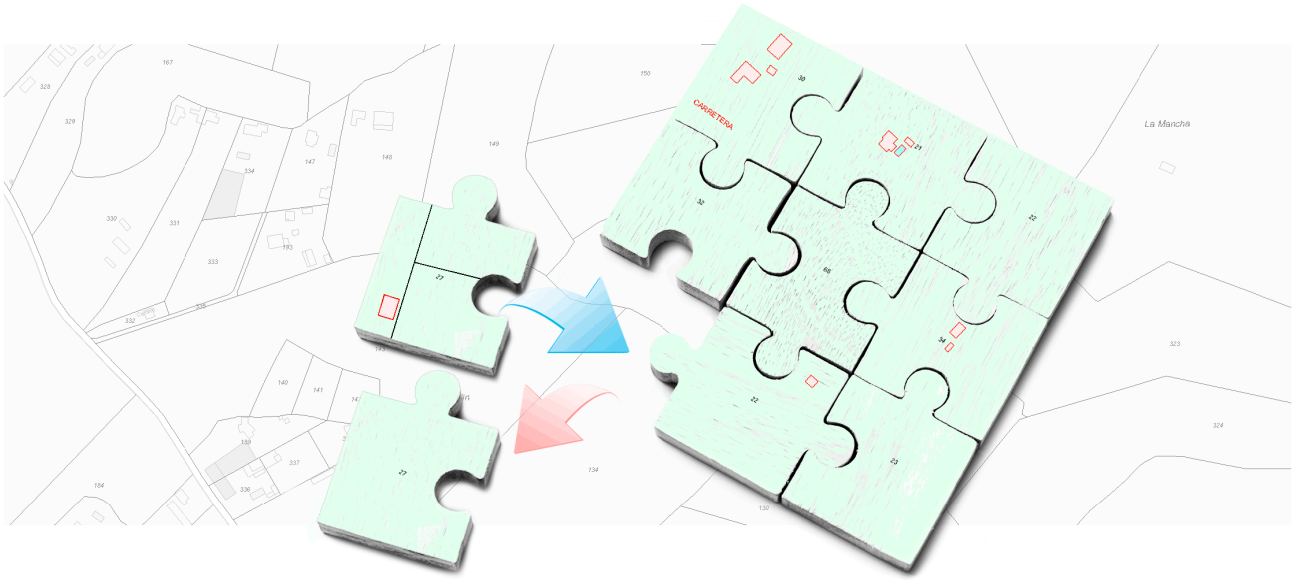
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 511/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XNVED3AV00NX8K9W



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 512/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

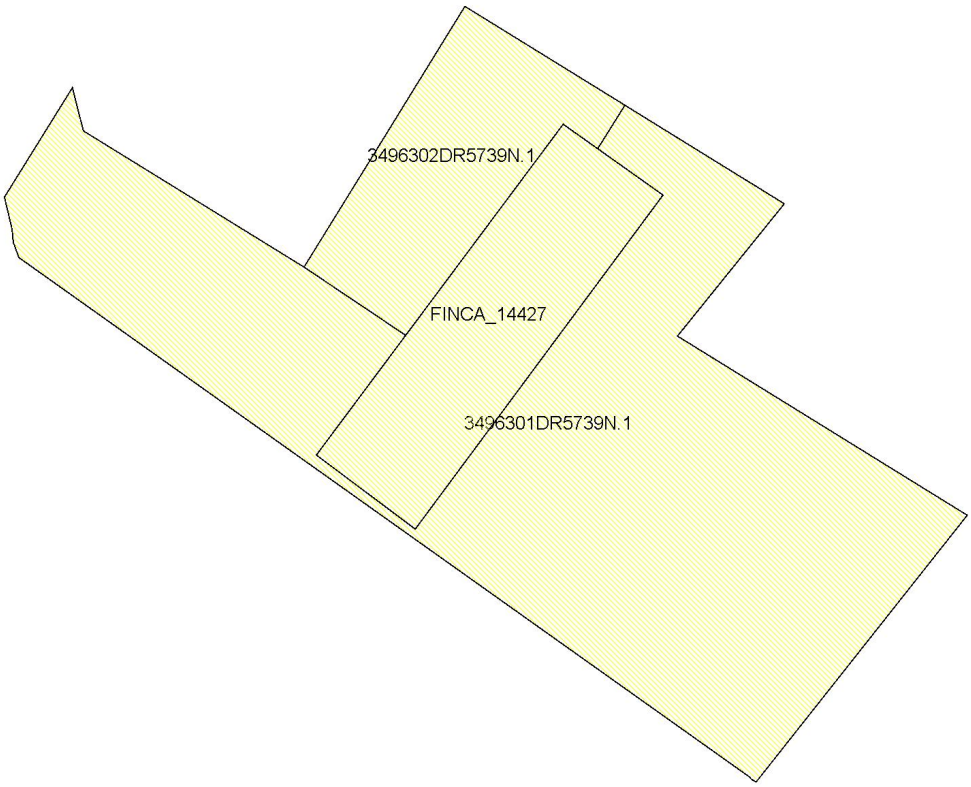
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XNVED3AV00NX8K9W

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079640) (453440 ; 3079640)



(453365 ; 3079573) (453440 ; 3079573)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XNVED3AV00NX8K9W

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 514/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

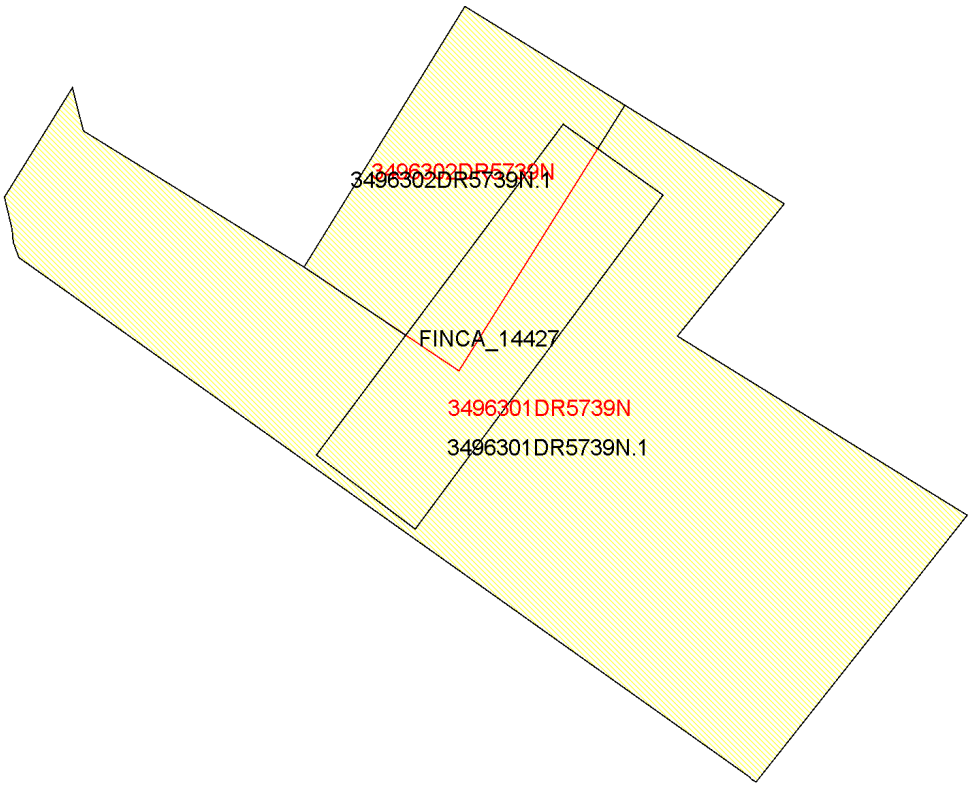
CSV: XNVED3AV00NX8K9W

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS

Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079640) (453440 ; 3079640)



(453365 ; 3079573) (453440 ; 3079573)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

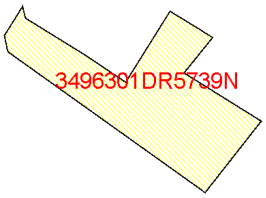
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 515/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

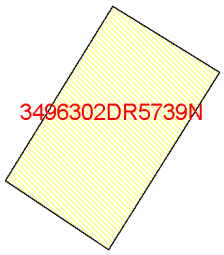
CSV: XNVED3AV00NX8K9W

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3496302DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

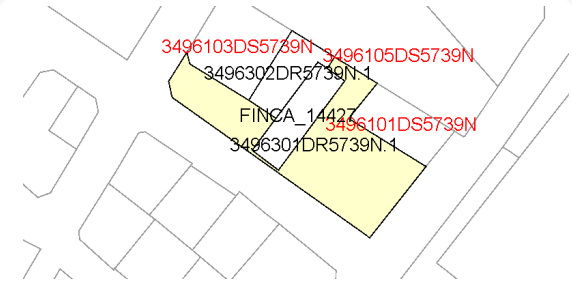
Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 516/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

Parcelas **resultantes**



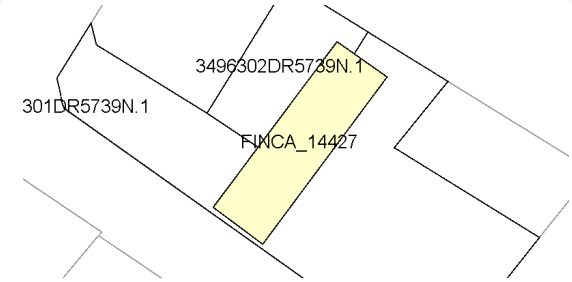
Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 771 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496302DR5739N.1	3496101DS5739N
FINCA_14427	3496105DS5739N
	3496103DS5739N



Parcela 3496302DR5739N.1
superficie 152 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	3496105DS5739N
FINCA_14427	3496103DS5739N



Parcela FINCA_14427
superficie 176 m2

LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
3496301DR5739N.1	
3496302DR5739N.1	

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **XNVED3AV00NX8K9W** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

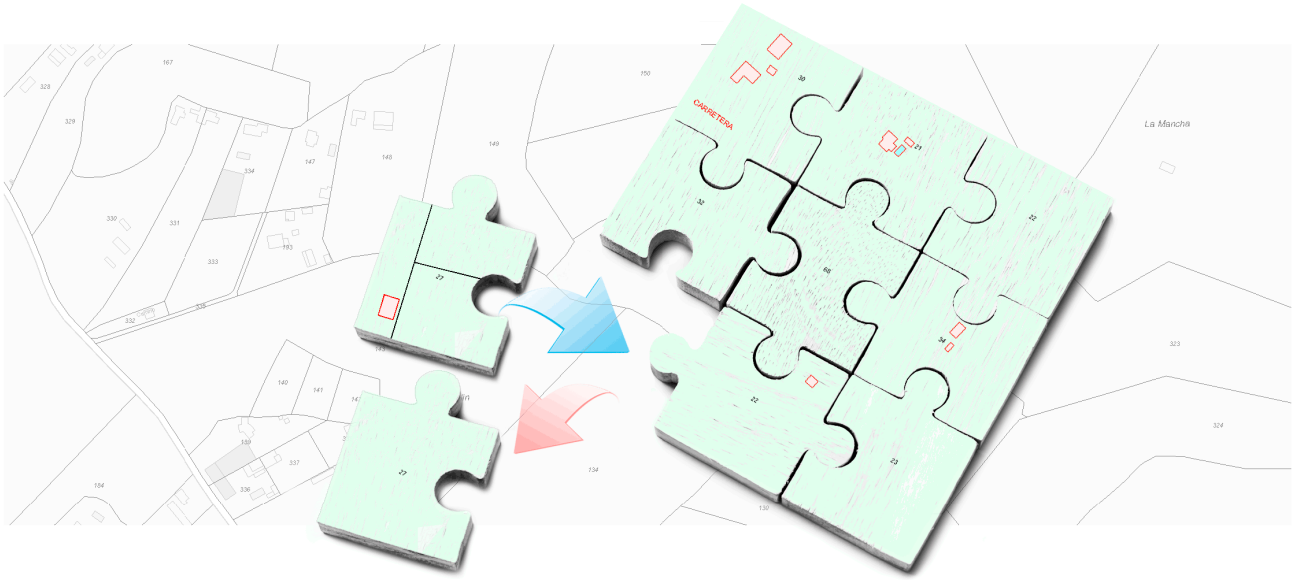
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 517/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:05

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 518/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

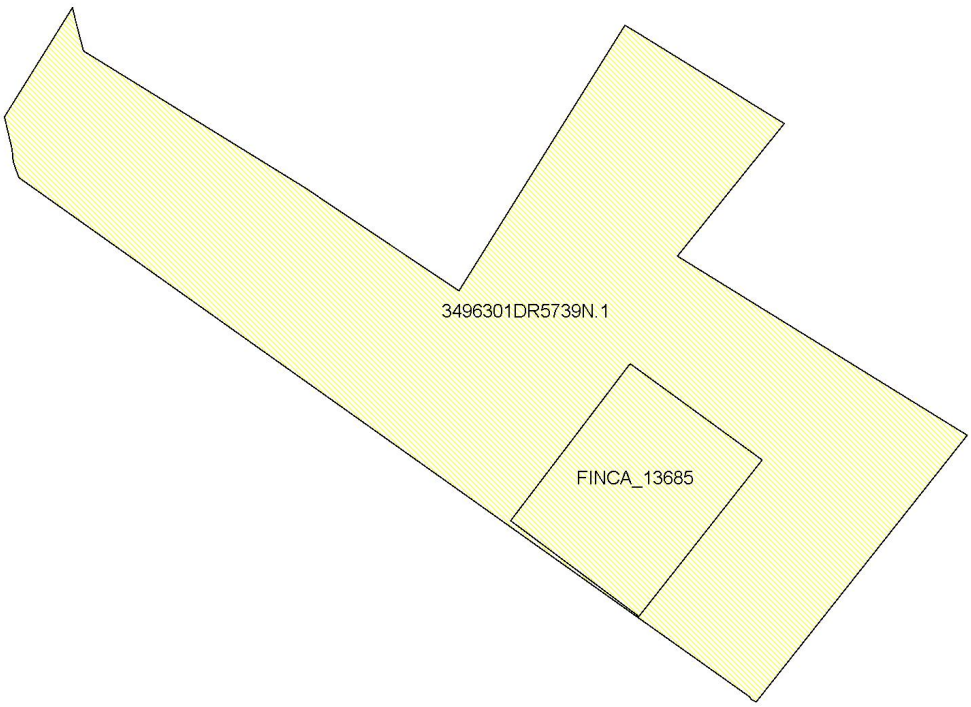
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00

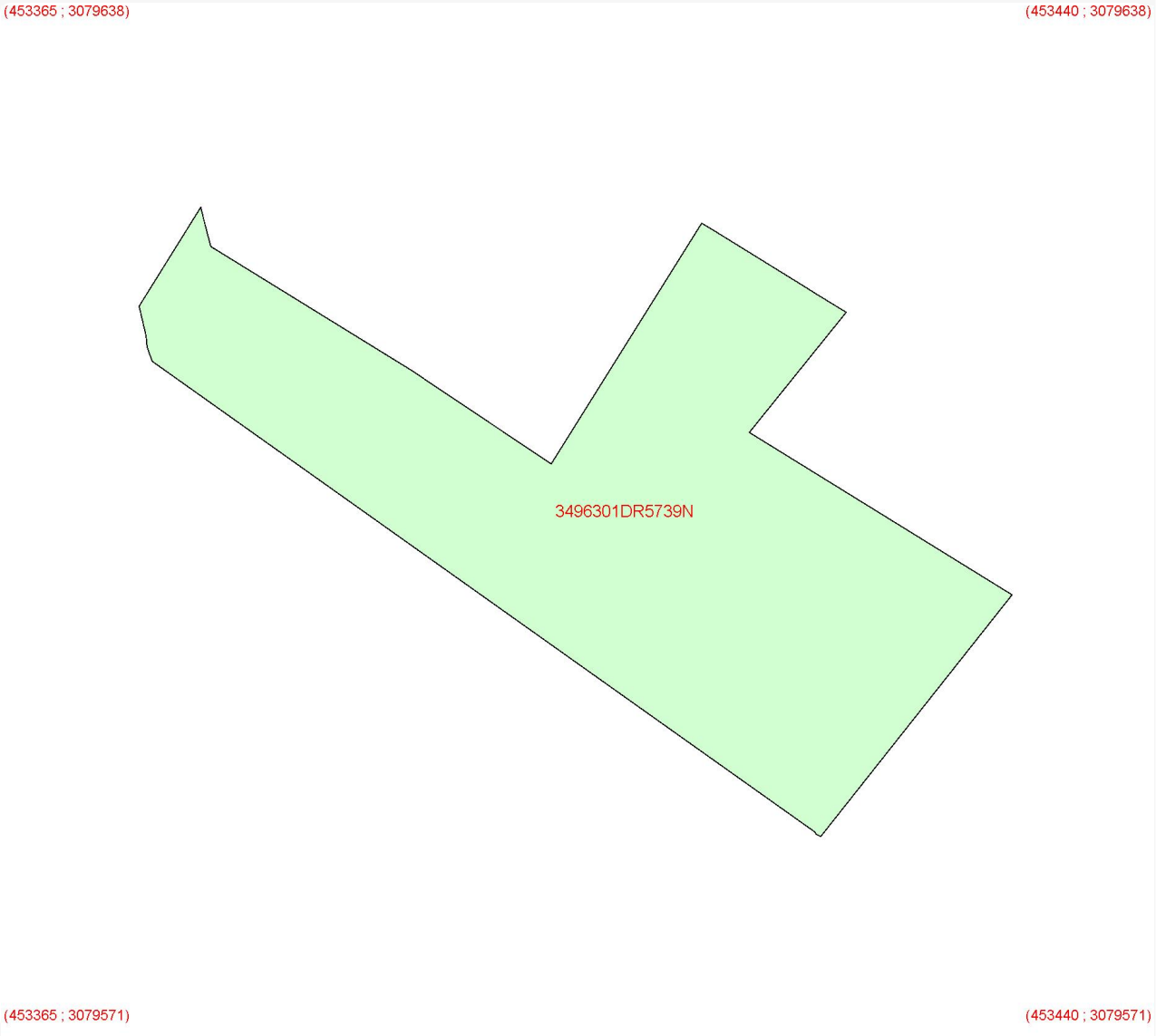
Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 520/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

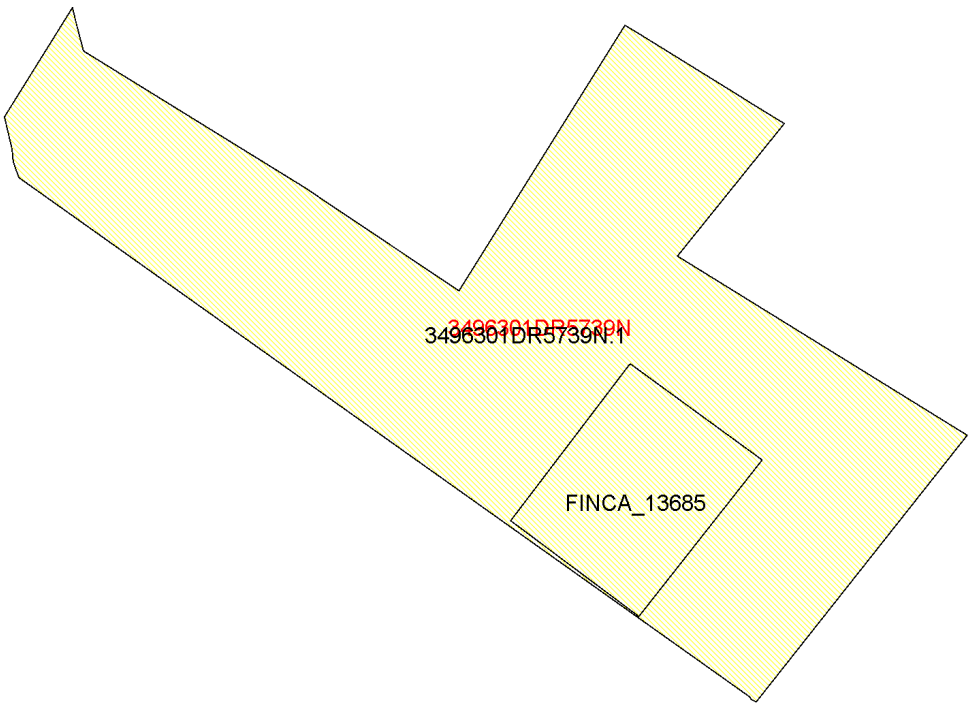
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453365 ; 3079638) (453440 ; 3079638)



(453365 ; 3079571) (453440 ; 3079571)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

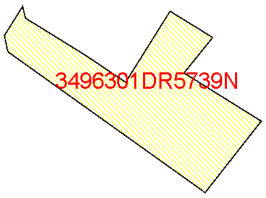
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 521/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3496301DR5739N
Dirección CL ARAUZ
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

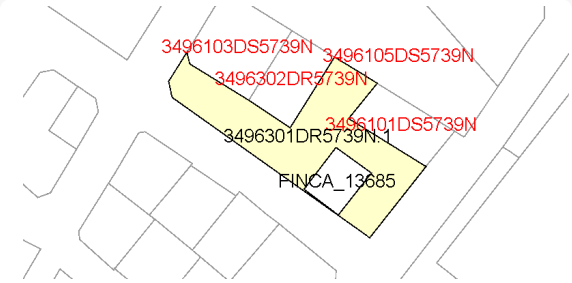
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 522/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: YMFNM2424B70G0B0

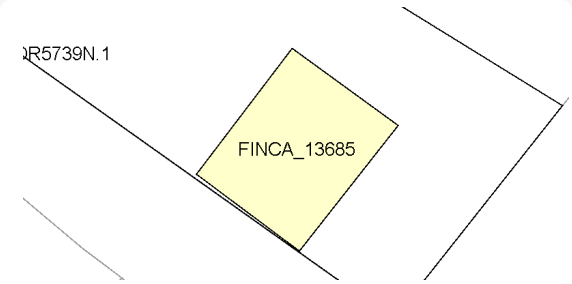
Parcelas **resultantes**



Parcela 3496301DR5739N.1
superficie 788 m2

LINDEROS LOCALES:
FINCA_13685

LINDEROS EXTERNOS:
3496101DS5739N
3496302DR5739N
3496105DS5739N
3496103DS5739N



Parcela FINCA_13685
superficie 111 m2

LINDEROS LOCALES:
3496301DR5739N.1

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **YMFNM2424B70G0B0** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

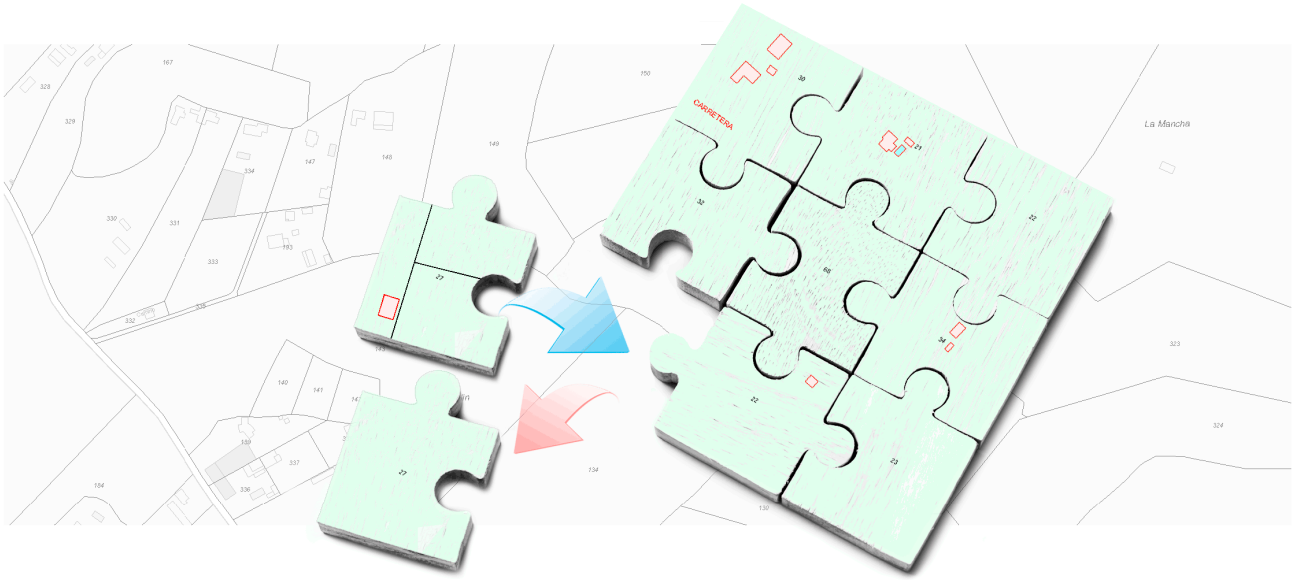
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 523/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Z0P8AEXE4487H220



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO
CON DOMINIO PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 524/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

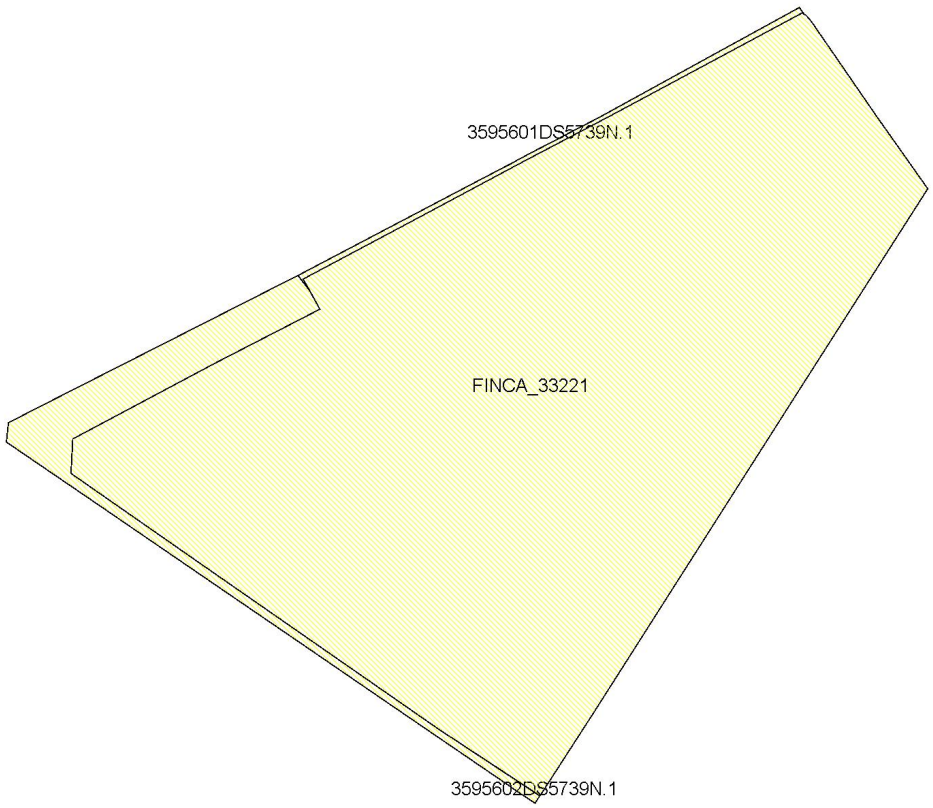
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Z0P8AEXE4487H220

Nueva **parcelación**

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453282 ; 3079737) (453431 ; 3079737)



(453282 ; 3079603) (453431 ; 3079603)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 525/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

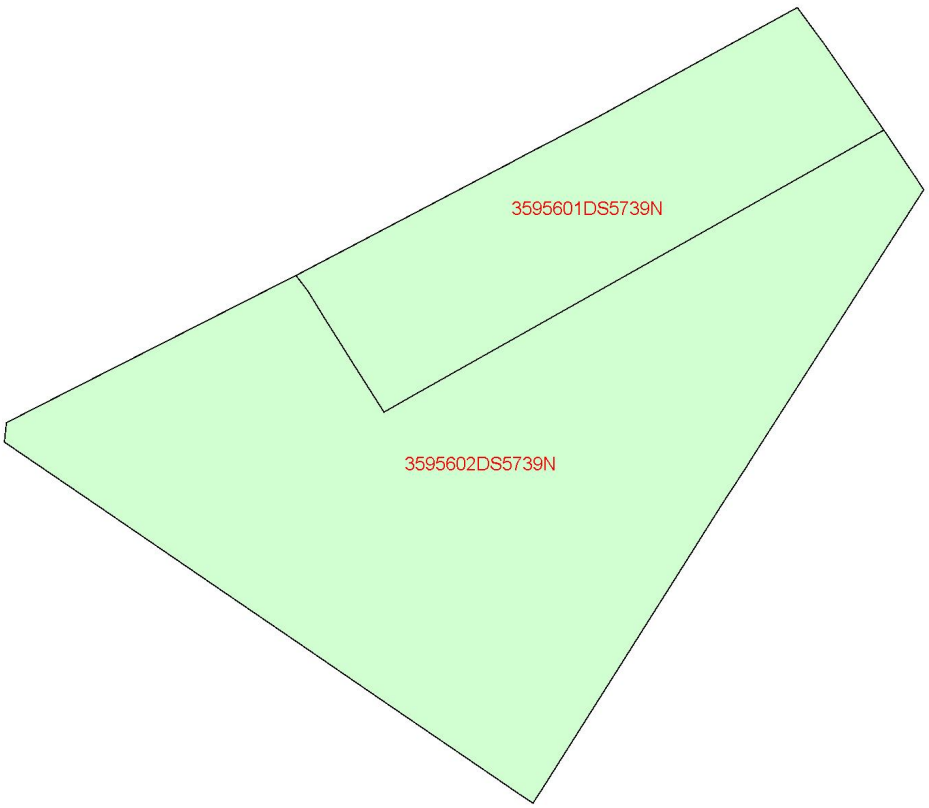
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Z0P8AEXE4487H220

Parcelación catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453282 ; 3079737) (453431 ; 3079737)



(453282 ; 3079603) (453431 ; 3079603)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 526/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

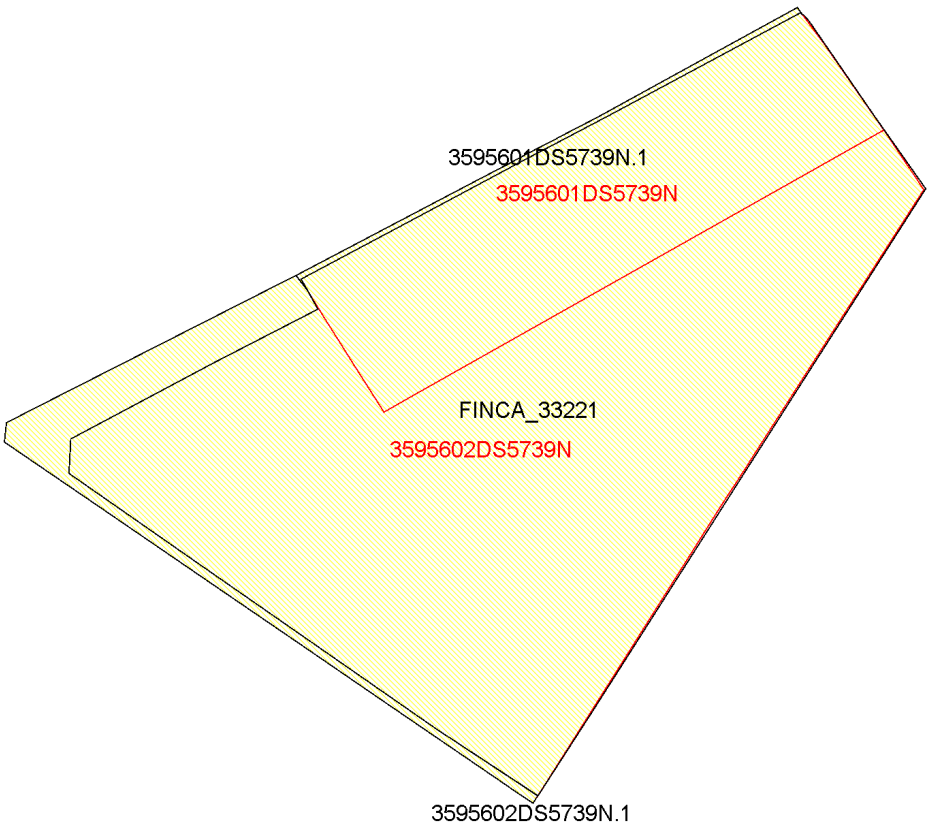
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Z0P8AEXE4487H220

Superposición con cartografía catastral

Provincia: LAS PALMAS Municipio: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(453282 ; 3079737) (453431 ; 3079737)



(453282 ; 3079603) (453431 ; 3079603)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 26/11/2023
CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

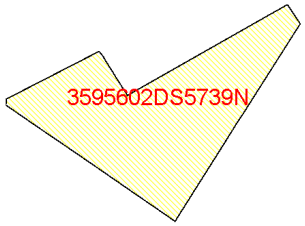
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 527/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

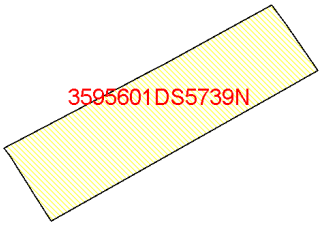
CSV: Z0P8AEXE4487H220

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3595602DS5739N
Dirección CL ISORA 3
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3595601DS5739N
Dirección CL ISORA 1
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Superficie afectada: 17 m2

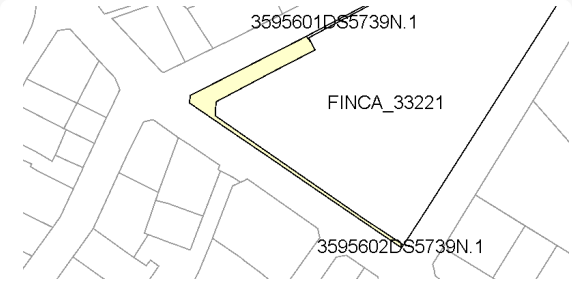
Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

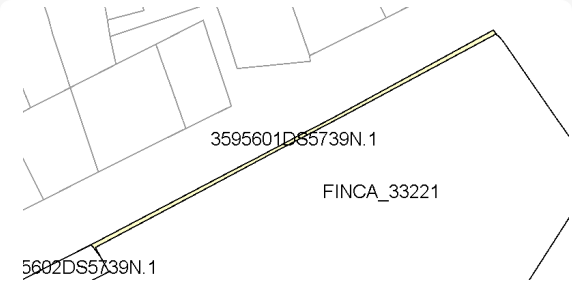
Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 528/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

Parcelas **resultantes**



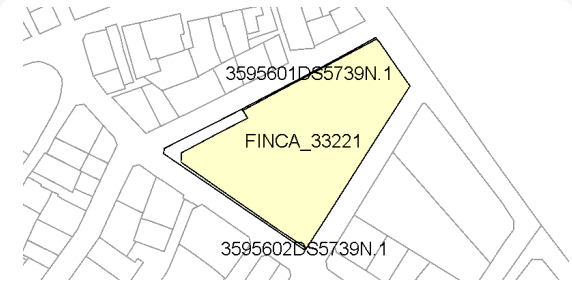
Parcela 3595602DS5739N.1
superficie 270 m2

LINDEROS LOCALES:
3595601DS5739N.1
FINCA_33221



Parcela 3595601DS5739N.1
superficie 38 m2

LINDEROS LOCALES:
3595602DS5739N.1
FINCA_33221



Parcela FINCA_33221
superficie 4360 m2

LINDEROS LOCALES:
3595602DS5739N.1
3595601DS5739N.1

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **Z0P8AEXE4487H220** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2023

Firmado por:	FRANCISCO JUAN GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 11-01-2024 11:12:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-000897	Fecha: 11-01-2024 11:57

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B700C0E4F4FDF7E1697407249FFF958B

Fecha de sellado electrónico: 06-04-2024 11:25:00 - 529/529 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:06

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, R. Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Signt.: ACH
Asunto: Incoación expte. administrativo

INFORME-PROPUESTA

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, y artículo 342.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, contando con los siguientes

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024, con número de registro de entrada 897, D. Francisco J. González González-Jaraba, en representación de la entidad “Ingeniería Técnica Canaria, S.A.”, presenta escrito en el que manifiesta que siendo adjudicatario de la asistencia técnica para la redacción del instrumento urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejuí, Arnauz e Isora del núcleo urbano de Aldea Blanca, presenta el documento Fase Borrador del PAMU Aldea Blanca, al objeto de que sea sometido al proceso de tramitación correspondiente.

II. El 10 de abril de 2024, se remite a los efectos de informe jurídico que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Única.- Constando en la documentación presentada la justificación de la oportunidad y conveniencia de la incoación del expediente para el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en Aldea Blanca, delimitado en la documentación gráfica que se acompaña, en relación a los intereses concurrentes, en los términos contenidos en la memoria, se eleva a la consideración del concejal del área de urbanismo, la siguiente propuesta de resolución

Primera.- **INCOAR EXPEDIENTE** a instancias de la entidad “Ingeniería Técnica Canaria, S.A.”, representada por D. Francisco J. González González-Jaraba, a los efectos de proceder a la

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

tramitación del expediente administrativo, a cuyo efecto se remite a los servicios técnicos y jurídicos de planeamiento y gestión urbanística.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

MASPALOMAS

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 11-04-2024 15:43:46

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F173B3D3390DEA86DFB77901A1D1086
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6F173B3D3390DEA86DFB77901A1D1086

Fecha de sellado electrónico: 09-05-2024 09:29:29 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:11

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, R. Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Signt.: AIMR/ACH/sad
Asunto: Incoación expte. administrativo

DECRETO

Visto el informe propuesta de resolución emitido por el Jefe del Área de Urbanismo con fecha 11 de abril de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, y artículo 342.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, contando con los siguientes

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024, con número de registro de entrada 897, D. Francisco J. González González-Jaraba, en representación de la entidad "Ingeniería Técnica Canaria, S.A.", presenta escrito en el que manifiesta que siendo adjudicatario de la asistencia técnica para la redacción del instrumento urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejuí, Arnauz e Isora del núcleo urbano de Aldea Blanca, presenta el documento Fase Borrador del PAMU Aldea Blanca, al objeto de que sea sometido al proceso de tramitación correspondiente.

II. El 10 de abril de 2024, se remite a los efectos de informe jurídico que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Única.- Constando en la documentación presentada la justificación de la oportunidad y conveniencia de la incoación del expediente instando al Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en Aldea Blanca, delimitado en la documentación gráfica que se acompaña, en

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

relación a los intereses concurrentes, en los términos contenidos en la memoria, se eleva a la consideración del concejal del área de urbanismo, la siguiente propuesta de resolución

Primera.- **INCOAR EXPEDIENTE** a instancias de la entidad "Ingeniería Técnica Canaria, S.A.", representada por D. Francisco J. González González-Jaraba, a los efectos de proceder a la incoación del expediente administrativo, a cuyo efecto se remite a los servicios técnicos y jurídicos de planeamiento y gestión urbanística."

Por esta Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, en el uso de las facultades conferidas por la legislación vigente, en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artº. 58.1.a) del Reglamento Orgánico Municipal y demás normas concordantes de aplicación, y consecuente con el informe que antecede, vengo en resolver lo siguiente:

Primera.- **INCOAR EXPEDIENTE** a instancias de la entidad "Ingeniería Técnica Canaria, S.A.", representada por D. Francisco J. González González-Jaraba, a los efectos de proceder a la incoación del expediente administrativo, a cuyo efecto se remite a los servicios técnicos y jurídicos de planeamiento y gestión urbanística.

Lo manda y firma el Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

D. Alejandro Iván Marichal Ramos
(Decreto n.º 3226/2023, 21/06/2023)

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 12-04-2024 12:11:55 Fecha: 14-04-2024 21:04:39
Registrado en:	DECRETOS - Nº: 1752/2024	Fecha: 15-04-2024 09:32

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): BA4DC6C462DF8D7353B5F18112B23CF9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BA4DC6C462DF8D7353B5F18112B23CF9

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

CERTIFICA:

Que en la Secretaría General consta el siguiente decreto nº 2024001752 de fecha 15/4/2024:

"[SIN DOCUMENTO IMPRIMIBLE]"

Esta certificación se expide a los efectos oportunos donde proceda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En San Bartolomé de Tirajana, a quince de abril de dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Expte 735/2024

ASUNTO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (P.A.M.U.) EN EL EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI, ARNAUZ, E ISORA SITUADAS EN ALDEA BLANCA, TRAMITADO DE OFICIO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

SOLICITUD: Con fecha 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

ANTECEDENTES:

1. Decreto n.º 2044/2023 de fecha 28 de abril de 2023 del Concejal delegado del Área de gobierno de Urbanismo, Deportes, Mayores ,Playas, Limpieza y Policia Local, se adjudica a la entidad Ingeniería Técnica Canaria, S.A. el "Programa De Actuación Sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca. Expte 2318/2023 CM.

2. Decreto n.º 1752/2024 de fecha 15 de abril de 2023 Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, de **incoación de expediente administrativo**.

3. Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambiental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

4. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

5. Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

6. Decreto de Alcaldía nº1609/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

7. Decreto de Alcaldía nº 278/2023 de fecha 31 de enero de 2023 de nombramiento de nuevo presidente del Órgano Ambiental Municipal.

8. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de septiembre de 2023 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal. (BOP 09/10/2023)

9. Decreto de Alcaldía nº 372/2024 de fecha 31 de enero de 2024 de nombramiento de nuevo presidente y suplente del Órgano Ambiental Municipal.
10. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de febrero de 2024 de aprobación de la nueva composición del Órgano Ambiental Municipal. (BOP 12/02/2024)

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 Ver sello - 1/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

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

Artículo 86.
Evaluación ambiental estratégica.
1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.
(...)
10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 2/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

TÍTULO VI

Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Clases y personas implicadas

Artículo 302. Clases de actuaciones.

Artículo 303. Clases de iniciativa y personas promotoras

Artículo 304. Personas obligadas

Sección 2.ª Requisitos previos

Artículo 305. Memoria de viabilidad económica.

Artículo 306. Cobertura urbanística

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano

Sección 3.ª Adjudicación y gestión de las actuaciones
Artículo 308. Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 309. Elección del modo de gestión.

Artículo 310. Derechos de realojo y retorno.

Artículo 311. Convenios para financiar la actuación y de cooperación

Artículo 312. Adjudicación de obras sobre el medio urbano.

CAPÍTULO II

Disposiciones específicas

Artículo 313. Deberes del adjudicatario de las actuaciones.

Artículo 314. Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento

Artículo 315. Modalidades de las actuaciones de dotación

Artículo 316. Derechos y deberes

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

CAPÍTULO II
De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363		
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55	- 3/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 119. *Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.*

Artículo 120. *Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.*

Artículo 121. *Clases de iniciativa y personas promotoras.*

Artículo 122. *Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.*

Artículo 123. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.*

Artículo 124. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.*

Artículo 125. *Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.*

Artículo 126. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.*

Artículo 127. *De los complejos inmobiliarios.*

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Programa De Actuación Sobre El Medio Urbano en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A.. Firmado por el Ingeniero de Caminos, canales y puertos Don Francisco González Gonzalez.-Jaraba.

ÍNDICE TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

0. Memoria Informativa.

1. Datos Previos.

1.1. Promotor De La Modificación Menor.

1.2. Redactores De La Modificación Menor.

1.3. Breve Descripción Del Objeto De La Modificación Menor.

2. Situación Del Ámbito De Aldea Blanca En El Territorio.

3. Planeamiento Vigente.

3.1. Plan General De Ordenación Urbana De San Bartolomé De

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 4/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Tirajana (Pgou96).

3.2. Plan Insular De Ordenación De Gran Canaria (Piogc).

4. Características Naturales Del Territorio.

4.1. El Modelo Territorial Del Pgou96.

4.2. Características Geomorgológicas.

4.3. Características Goelógicas Y Geotécnicas.

4.4. Características Climáticas.

4.5. Ciclo Hidrológico.

4.6. Características Edáficas Y Usos Del Suelo.

4.7. Características De La Vegetación Y De La Fauna.

4.8. Riesgo Volcánico.

4.9. Riesgo Sísmico.

4.10. Riesgo De Desprendimientos.

4.11. Riesgo De Avenidas E Inundiaciones.

4.12. Riesgos Antrópicos.

4.13. Impactos Ambientales Existentes.

5. Características Socioeconómicas.

5.1. Zonas En Las Que Se Asienta La Población Sobre El Territorio.

5.2. Condiciones Socio-Económicas.

5.3. Condiciones De La Urbanización.

6. Descripción Del Suelo Existente.

7. Descripción De Las Zonas Afectadas Por La Legislación Sectorial.

8. Sobre La Existencia De Bienes Sometidos A La Normativa De Patrimonio Histórico-Artístico.

9. Zonas Y Usos, Sistemas Generales Y Dotaciones Existentes.

10. Paisaje.

Anexo I.- Fichas Urbanísticas

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 5/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Índice Tomo Ii.- Memoria Justificativa.

0. Memoria Justificativa.

1. Datos Previos.

1.1. Promotor Del PAMU.

1.2. Redactor De La Modificación Menor.

1.3. Descripción Del Objeto Del PAMU.

2. Ámbito De Intervención.

2.1. Identificación Del Ámbito De Intervención.

2.2. Ordenación Urbanística.

2.3. Régimen De Propiedad Del Suelo Delimitado Por El PAMU.

2.4. Relación De Fincas Registrales Y Propietarios Afectados Por El PAMU.

2.5. Estado Actual Del Ámbito Delimitado Por El PAMU.

2.6. Déficits De La Ordenación Vigente Del Ámbito Delimitado Por El PAMU.

2.7. Ordenanza Vigente.

3. Descripción Del Entorno.

4. El Programa De Actuación Del Medio Urbano –PAMU–.

4.1. Introducción.

4.2. El PAMU Como Instrumento De Intervención De La Ciudad Consolidada.

4.2.1. La regeneración urbana desde la perspectiva sustantiva o material.

4.2.2. La regeneración urbana desde la perspectiva jurídica.

4.2.3. El PAMU como instrumento de ordenación urbanística.

4.2.4. Justificación de la necesidad y oportunidad del PAMU Aldea Blanca.

5. El PAMU De Aldea Blanca.

5.1. Delimitación, Objeto Y Objetivos Del PAMU De Aldea Blanca.

5.2. Déficits De La Ordenación Vigente Del Ámbito Delimitado Por El PAMU.

5.3. ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 6/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

5.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PAMU.

5.4.1. Alternativa 0.

5.4.2. Alternativa 1.

5.4.3. Alternativa 2.

5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2).

5.6. EXPOSICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANA DE LA ALTERNATIVA 2.

5.6.1. Creación de una sóla parcela dotacional.

5.6.2. Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible.

5.6.3 Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

6. Justificación Del Cumplimiento Del Principio De Desarrollo Sostenible.

7. Justificación De La Necesidad De Evaluación Ambiental Estratégica.

8. Análisis De La Normativa Sectorial Y El Planeamiento Territorial De Aplicación.

9. Las Actuaciones Sobre El Medio Urbano Propuestas. Clases De Actuaciones, Iniciativa, Personas Obligadas Y Adjudicación De Las Actuaciones Sobre El Medio Urbano.

9.1. Clases De Actuaciones.

9.2. Clases De Iniciativa Y Personas Promotoras.

9.3. Personas Obligadas.

9.4. Cobertura Urbanística.

9.5. Adjudicación Sobre Las Actuaciones Sobre El Medio Urbano.

10. Adjudicación De Las Actuaciones Del PAMU.

10.1. Introducción.

10.2. Ámbito De Ordenación. Descripción De La Parcela.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 7/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

10.3. Proyecto De Reparcelación.

10.4. Propuesta De Gestión.

10.5. Documentos Necesarios.

Anexo I.- Certificación Registral.

Anexo II.- Informe Situación Registral.

Anexo III.- Ordenación Vigente Y Normativa Propuesta.

Anexo IV.- Planos De Ordenación.

Anexo V.- Memoria De Viabilidad Económica.

Anexo VI.- Memoria De Impacto De Género.

Proyecto De Reparcelación.

TOMO III.- DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA Firmado por el Ingeniero de Caminos, canales y puertos Don Francisco González Gonzalez.-Jaraba.

INFORME TÉCNICO:

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que se aprueba definitivamente mediante acuerdo de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, (PGOU'96) por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, clasifica el núcleo urbano de Aldea Blanca como suelo urbano y establece directamente la ordenación pormenorizada de las manzanas comprendidas entre las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora.

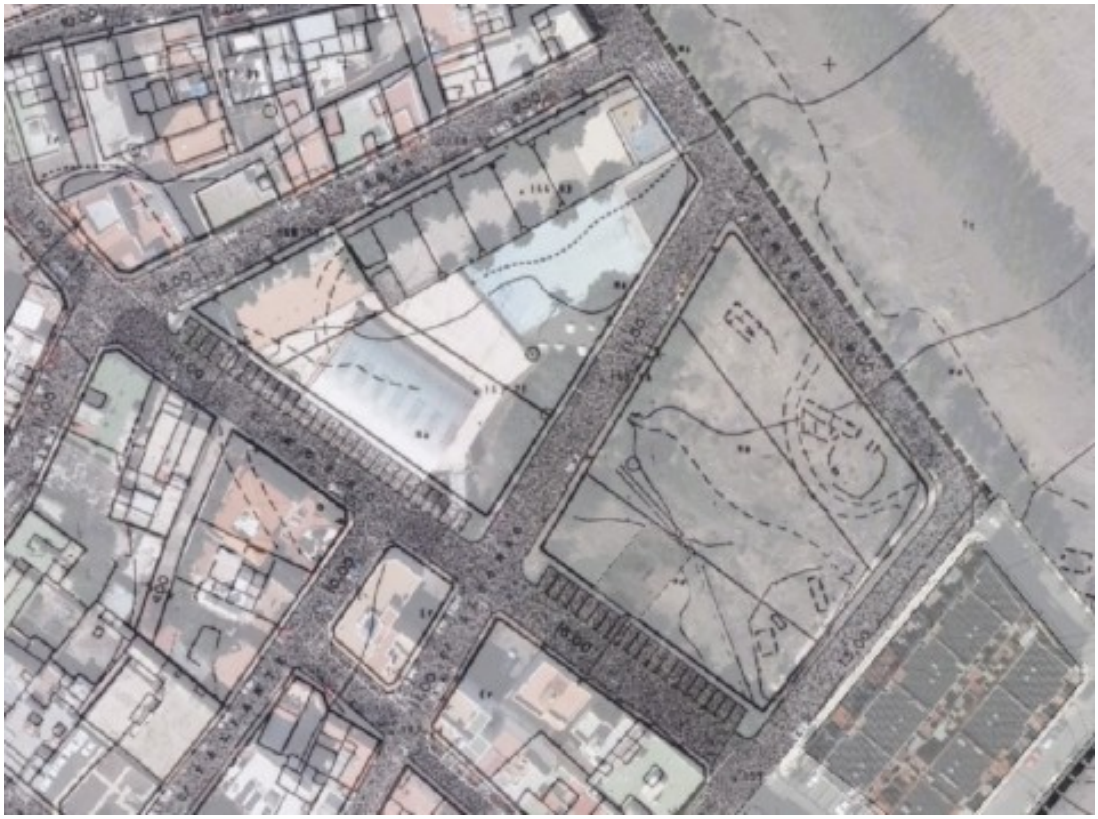
Entre los años 2002-2004 se ejecuta en la manzana entre las calles Arauz, Isora y Alcorac el proyecto Piscina Municipal de Aldea Blanca con la alineación existente anterior al PGOU'96.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 8/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



Plano 20-2 Viales y alineaciones PGOU'96 Aldea Blanca

Documento Ambiental Estrátegico.

Comprobada la documentación presentada del **Documento Ambiental Estratégico** para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, asi como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el **órgano ambiental municipal.**

Borrador del Programa de Actuación sobre El Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca.

El documento técnico del PAMU (Memoria) se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 9/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial del PAMU.

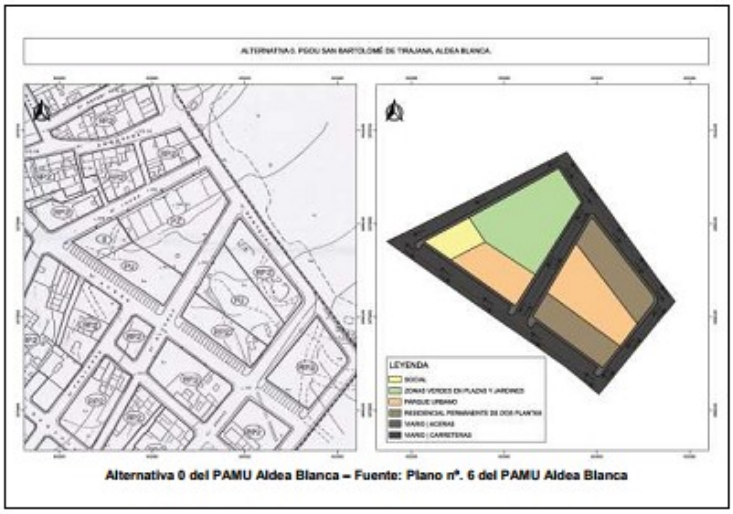
OBJETIVO DEL PAMU

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:



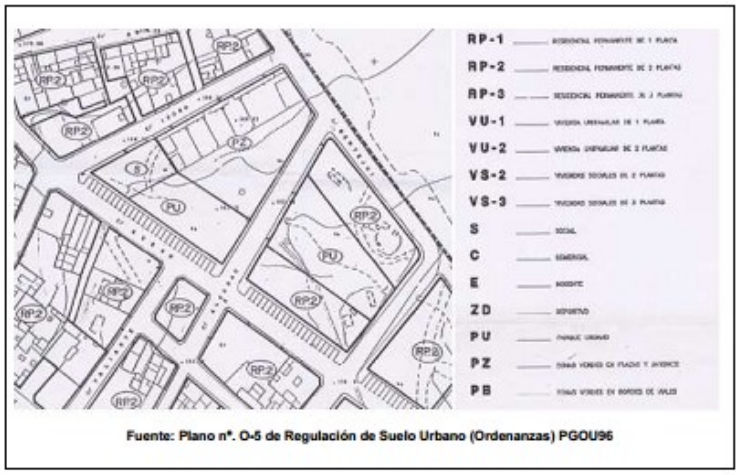
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano n.º 5 de

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363		
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55	- 10/16 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.

- PU: Parque Urbano.

- S: Social.

- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.

- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 11/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

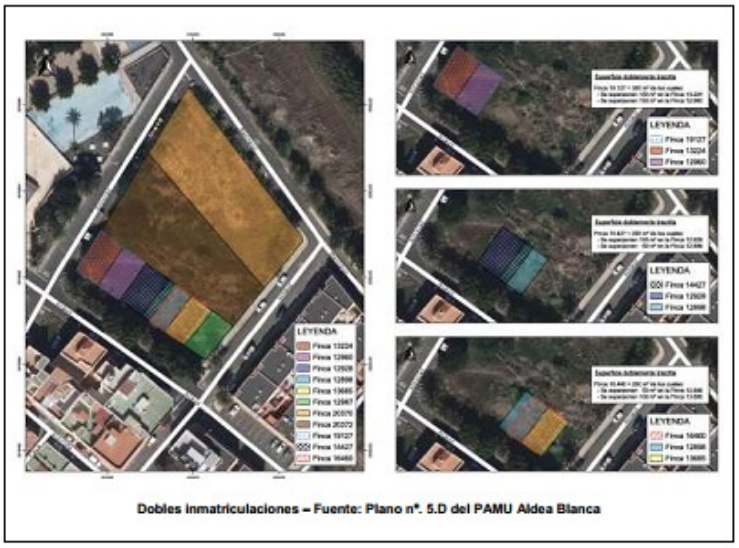
Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 12/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m². Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 13/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

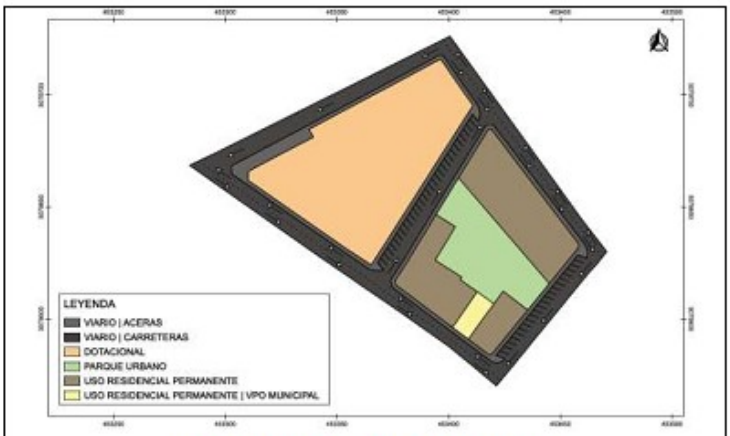
Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

usos públicos que resulten necesarios.

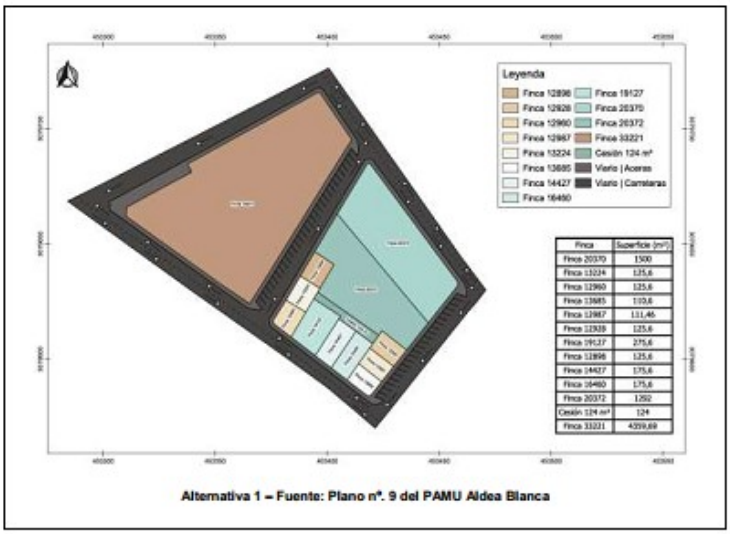
2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 7 del PAMU Aldea Blanca



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 9 del PAMU Aldea Blanca

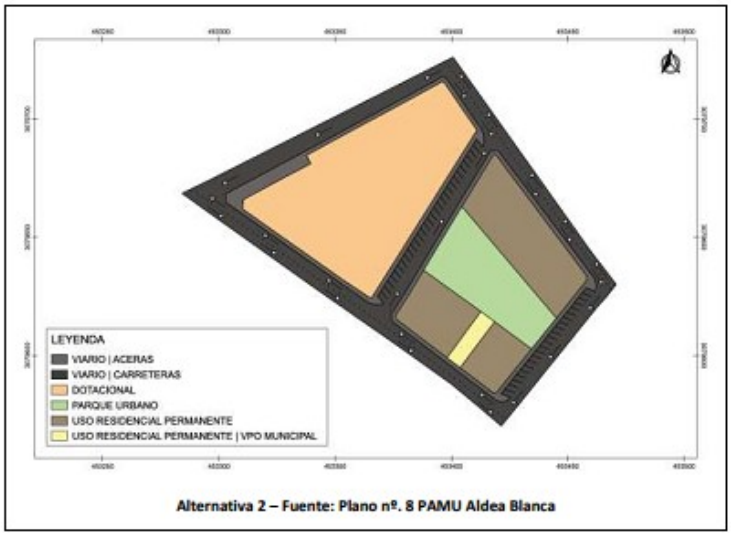
Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

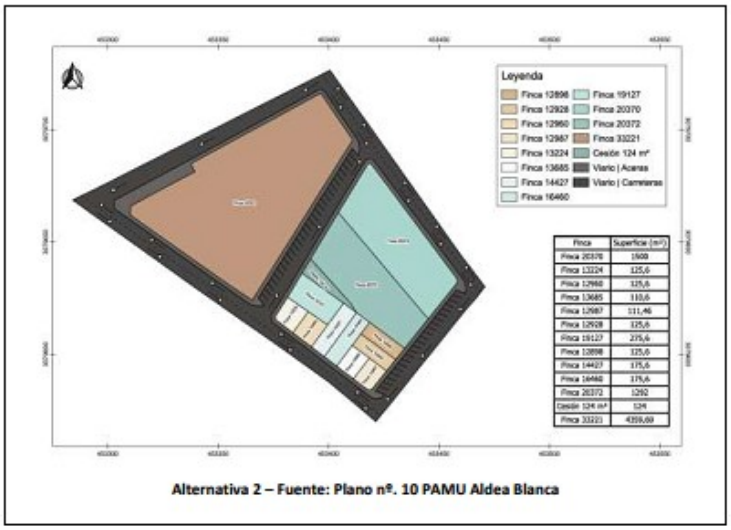
Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 14/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Alternativa 2.
En esta alternativa se ha propuesto:
1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.
2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.
3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.
La distribución de la parcela sería la siguiente:



Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca



Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 15/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2).

Se ha elegido la Alternativa 2 porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente. Las razones que justifican la elección de la Alternativa 2 son las siguientes:

a) El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

Por todo ello, la Alternativa 2 ha sido la escogida para la actuación de renovación y reforma urbana en el ámbito de Aldea Blanca.

Se informa **FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica

Mª Maravillas Morales Baute
Técnico Municipal

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 16-04-2024 08:32:29

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D44CCEAE2CF33D6FA05BC5B3F08E363

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:55 - 16/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:18

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SERVICIO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO URBANISTICO
EXPEDIENTE: 735/2024

PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (P.A.M.U.) EN EL EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI, ARNAUZ, E ISORA SITUADAS EN ALDEA BLANCA, TRAMITADO DE OFICIO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

II. El 15 de abril de 2024, se acuerda incoar expediente administrativo, remitiendo el documento técnico presentado a la técnico adscrita al servicio de planeamiento, quien informa **FAVORABLEMENTE** el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del **PAMU** de las manzanas Arauz, Bentejui e Isora, de la Aldea Blanca, remitiéndose para informe jurídico, lo que se cumplimenta de conformidad a las siguientes

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio Ver firma	Fecha: 22-04-2024 08:22:23

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 7C08D2C15B254A926E7691E885390BC0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7C08D2C15B254A926E7691E885390BC0

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 08:28:25 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:20

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, dice que serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. y d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Segunda.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 86 señala que " *La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley." Y* en su aparado 2 dice que En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada*:* ***a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."***

Tercera.- En el presente caso el objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

De manera que constando el informe Técnico favorable en relación a la documentación exigida para su tramitación procede elevar al ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA del **PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO de ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA,** en los términos del documento Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación presentado el pasado El 11 de enero de 2024, y consecuentemente remitir el expediente al órgano ambiental municipal a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El Técnico municipal

Antonio Calvo Hernández

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Expte: 735/2024.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.- Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 16/04/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.- Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Àrea D. Antonio Calvo Hernández de fecha 22/04/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"**INFORME-PROPUESTA**

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

II. El 15 de abril de 2024, se acuerda incoar expediente administrativo, remitiendo el documento técnico presentado a la técnico adscrita al servicio de planeamiento, quien informa FAVORABLEMENTE el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU de las manzanas Arauz, Bentejui e Isora, de la Aldea Blanca, remitiéndose para informe jurídico, lo que se cumplimenta de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, dice que serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. y d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Segunda.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 86 señala que " La aprobación, modificación sustancial y adaptación de

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley." Y en su aparado 2 dice que En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."

Tercera.- En el presente caso el objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

De manera que constando el informe Técnico favorable en relación a la documentación exigida para su tramitación procede elevar al ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO de ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA, en los términos del documento Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación presentado el pasado El 11 de enero de 2024, y consecuentemente remitir el expediente al órgano ambiental municipal a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo,
Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y
Vivienda.
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

- Alejandro I. Marichal Ramos -

AL PLENO MUNICIPAL

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 22-04-2024 11:40:47

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 5EA0EA5DE11029BA0E0EA1F2D3640CB1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5EA0EA5DE11029BA0E0EA1F2D3640CB1

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2024 12:06:16 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:22

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/MPO/spo
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Certificación

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

CERTIFICA: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 25 de Abril de 2.024, se adoptó el siguiente acuerdo:

"3.3.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA EN EL MEDIO URBANO DE ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA.-Al inicio del tratamiento de este asunto, toma la palabra el Sr.Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal (Cc), indicando que el objeto "es iniciar el procedimiento ambiental estratégico para aprobar el PAMU que consiste en establecer una actuación de reforma y actuación urbana para mejorar la delimitación de las parcelas existentes en Aldea Blanca, así como del Parque Urbano, lo que permitirá que las personas puedan construir sus viviendas y se reubiquen la zona de aparcamiento".

Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 16/04/2024, en sentido favorable.

Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Àrea D. Antonio Calvo Hernández de fecha 22/04/2024, el Concejal Delegado de Urbanismo, eleva la misma al Pleno, en sus propios términos:

"INFORME-PROPUESTA

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental Ver firma MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente Ver firma	Fecha: 29-04-2024 11:54:46 Fecha: 29-04-2024 12:46:47

Nº expediente administrativo: 2024-006371 Código Seguro de Verificación (CSV): 427281911E66EE01D907E34F3239A93B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/427281911E66EE01D907E34F3239A93B

Fecha de sellado electrónico: 29-04-2024 12:49:17 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 29-04-2024 12:49:19

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

II. El 15 de abril de 2024, se acuerda incoar expediente administrativo, remitiendo el documento técnico presentado a la técnico adscrita al servicio de planeamiento, quien informa FAVORABLEMENTE el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU de las manzanas Arauz, Bentejui e Isora, de la Aldea Blanca, remitiéndose para informe jurídico, lo que se cumplimenta de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, dice que serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. y d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Segunda.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 86 señala que " La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley." Y en su aparado 2 dice que En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."

Tercera.- En el presente caso el objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

De manera que constando el informe Técnico favorable en relación a la documentación exigida para su tramitación procede elevar al ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERO.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO de ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA, en los términos del documento Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación presentado el pasado El 11 de enero de 2024, y consecuentemente remitir el expediente al órgano ambiental municipal a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDO.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”

Visto informe favorable del Secretario Accidental, mostrando su conformidad con el informe jurídico del TAG, de fecha 22/04/2024.

Sometida a votación, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión de Economía, de fecha 22/04/2024, con el voto favorable y unánime de los VEINTITRÉS (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc)miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en sus propios términos.”

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

V°.B°
EL ALCALDE
Fdo.-Marco Aurelio Pérez Sánchez.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/ACH
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Traslado

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 25 de Abril de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"3.3.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA EN EL MEDIO URBANO DE ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA.-Al inicio del tratamiento de este asunto, toma la palabra el Sr.Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal (Cc), indicando que el objeto "es iniciar el procedimiento ambiental estratégico para aprobar el PAMU que consiste en establecer una actuación de reforma y actuación urbana para mejorar la delimitación de las parcelas existentes en Aldea Blanca, así como del Parque Urbano, lo que permitirá que las personas puedan construir sus viviendas y se reubiquen la zona de aparcamiento".

Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 16/04/2024, en sentido favorable.

Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Àrea D. Antonio Calvo Hernández de fecha 22/04/2024, el Concejal Delegado de Urbanismo, eleva la misma al Pleno, en sus propios términos:

"INFORME-PROPUESTA

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

II. El 15 de abril de 2024, se acuerda incoar expediente administrativo, remitiendo el documento técnico presentado a la técnico adscrita al servicio

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

de planeamiento, quien informa FAVORABLEMENTE el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU de las manzanas Arauz, Bentejui e Isora, de la Aldea Blanca, remitiéndose para informe jurídico, lo que se cumplimenta de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, dice que serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. y d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Segunda.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 86 señala que " La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley." Y en su aparado 2 dice que En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."

Tercera.- En el presente caso el objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 07-05-2024 13:27:25
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-004549	Fecha: 07-05-2024 13:51

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8

Fecha de sellado electrónico: 08-05-2024 09:58:37

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:26

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

De manera que constando el informe Técnico favorable en relación a la documentación exigida para su tramitación procede elevar al ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERO.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO de ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA, en los términos del documento Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación presentado el pasado El 11 de enero de 2024, y consecuentemente remitir el expediente al órgano ambiental municipal a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDO.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Jefe del Área de Urbanismo

- Antonio Calvo Hernández -

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A. (EQUIPO REDACTOR)

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 07-05-2024 13:27:25
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-004549	Fecha: 07-05-2024 13:51

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8

Fecha de sellado electrónico: 08-05-2024 09:58:37

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:26

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/ACH
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Traslado

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 25 de Abril de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"3.3.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA EN EL MEDIO URBANO DE ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA.-Al inicio del tratamiento de este asunto, toma la palabra el Sr.Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal (Cc), indicando que el objeto "es iniciar el procedimiento ambiental estratégico para aprobar el PAMU que consiste en establecer una actuación de reforma y actuación urbana para mejorar la delimitación de las parcelas existentes en Aldea Blanca, así como del Parque Urbano, lo que permitirá que las personas puedan construir sus viviendas y se reubiquen la zona de aparcamiento".

Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 16/04/2024, en sentido favorable.

Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Àrea D. Antonio Calvo Hernández de fecha 22/04/2024, el Concejal Delegado de Urbanismo, eleva la misma al Pleno, en sus propios términos:

"INFORME-PROPUESTA

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El 11 de enero de 2024 tiene entrada en el Registro Municipal Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación en el Medio Urbano (P.A.M.U.) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca redactado por Ingeniería Técnica Canaria, S.A. en formato digital y tramitado de oficio por este Ayuntamiento.

II. El 15 de abril de 2024, se acuerda incoar expediente administrativo, remitiendo el documento técnico presentado a la técnico adscrita al servicio

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

de planeamiento, quien informa FAVORABLEMENTE el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU de las manzanas Arauz, Bentejui e Isora, de la Aldea Blanca, remitiéndose para informe jurídico, lo que se cumplimenta de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, dice que serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. y d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Segunda.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 86 señala que " La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley." Y en su aparado 2 dice que En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."

Tercera.- En el presente caso el objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU96, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 07-05-2024 13:27:25
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-004549	Fecha: 07-05-2024 13:51

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8

Fecha de sellado electrónico: 08-05-2024 09:58:37

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:28

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para: a) mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; b) establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y; c) delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

De manera que constando el informe Técnico favorable en relación a la documentación exigida para su tramitación procede elevar al ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERO.-INCOAR EL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADA del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO de ALDEA BLANCA, MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENTEJUI ARNAUZ E ISORA, en los términos del documento Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Programa de Actuación presentado el pasado El 11 de enero de 2024, y consecuentemente remitir el expediente al órgano ambiental municipal a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDO.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Jefe del Área de Urbanismo

- Antonio Calvo Hernández -

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A. (EQUIPO REDACTOR)

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 07-05-2024 13:27:25
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-004549	Fecha: 07-05-2024 13:51

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4BD9D7058C8785DE6311459DB81A43F8

Fecha de sellado electrónico: 08-05-2024 09:58:37

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:28

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**0735/2024**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 3
   3.1. NORMATIVA 3
   3.2. PROCEDIMIENTO 3
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 4
4. CONCLUSIONES 5
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 6

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 Ver sello - 1/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca que se está tramitando en el Ayuntamiento a instancias del propio Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El objeto del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano lo constituye, “una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC’17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal.

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.”

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, el Borrador del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en el ámbito de las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 - 2/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

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

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

La legislación básica de evaluación ambiental (LEA) establece en su artículo 9.1 que los planes y los programas incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley deberán someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción o aprobación.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma. Concretando en el apartado 2 de dicho precepto que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las siguientes actuaciones:

> “a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
>
> b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

En consecuencia, resulta evidente que el presente PAMU al menos deberá ser sometido a EAE simplificada, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente, en cuyo caso, se debería someter a EAE ordinaria.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.2, lo siguiente:

"Artículo 188. Competencia y funciones.

1. (…)

2. El ámbito material de actuación se encuentra enmarcado en la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos, ya sea de iniciativa pública o privada que precisen evaluación ambiental, o que puedan tener incidencia significativa sobre el medio ambiente de acuerdo con la ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.".

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan o programa junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

La documentación técnica presentada identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión. Además, consta la fecha de conclusión y firma del autor.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica del redactor,

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 - 4/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico, se ha emitido **Informe Ambiental** de fecha 31/12/2024 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, que observa que el Documento ambiental estratégico **debe subsanar** una serie de carencias para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 122.2c) del RGEPC, la aprobación del PAMU corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles.

Tercero.- Que consta en el expediente **Informe Ambiental** que analiza la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU en el ámbito delimitado por las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca. Que dicho documento ambiental concluye que la solicitud presentada debe ser completada:

*"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *El documento ambiental debe denominarse Documento Ambiental Estratégico y no Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.*
- *Se debe desarrollar una caracterización ambiental adecuada al ámbito objeto del PAMU, acorde a la escala de análisis y con una información útil y real de la misma, que sirva de base para identificar la problemática de la pieza.*
- *Se debe de desarrollar una representación gráfica adecuada al ámbito de estudio y a su escala de análisis.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 - 5/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.”*

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento al promotor de la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico** en los términos establecidos en el Informe Ambiental.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en el sentido de **REQUERIR** al promotor con carácter previo a acordar la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir al promotor la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa al PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa al PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico del al PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 25 de abril de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 02.01.2025 15:24:21

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado
En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 02-01-2025 15:24:21

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F103D20A5C7CFD1CC9C6A37F7B8AA1D3

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:30 - 6/6 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:30

Instrumento: PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO EN ALDEA BLANCA

Expediente.: 2024000735.

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa De Actuación Sobre el Medio Urbano ALDEA BLANCA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 Ver sello - 1/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

INDICE

1. **OBJETO.** **3**

2. **DOCUMENTACIÓN** **3**

3. **CONSIDERACIONES AMBIENTALES** **5**

4. **CONCLUSIONES** **16**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 2/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa De Actuación Sobre el Medio Urbano en el ámbito Aldea Blanca del PGOU-SBT, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Borrador del Plan. Tomo I. Memoria de Informativa. (55 Folios). Planos.
- Tomo III. Documento de Evaluación Ambiental Estratégico compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 134 folios.

La memoria ambiental, cuyo índice es el siguiente:

ÍNDICE TOMO III.- DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

0. DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 9

1. DATOS PREVIOS. 10

1.1. PROMOTOR DEL PAMU. 10
1.2. REDACTOR DEL PAMU. 10

2. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PAMU ALDEA BLANCA. 11

3. OBJETIVOS DEL PAMU. 13

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. 13
3.2. OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL. 14
3.3. CONTENIDO DEL PAMU. 15
3.4. ALTERNATIVAS DEL PAMU. 18
3.4.1. Alternativa 0. 18
3.4.2. Alternativa 1. 25
3.4.3. Alternativa 2. 27
3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2). 30

4. COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA. 32

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAMU ALDEA BLANCA. 32

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PAMU DE ALDEA BLANCA. 33

6.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO. 33
6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. 34
6.2.1. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU). 34
6.2.2. Plan Insular de Ordenación De Gran Canaria (PIO-GC). 39

6.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. 40

6.3.1. El modelo territorial del PGOU. 40

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 45
6.4.1. Características Geomorfológicas. 45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 3/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

6.4.2. Características Geológicas y Geotécnicas. 49
6.4.3. Características climáticas. 55
6.4.4. Ciclo hidrológico. 57
6.4.5. Características edáficas y usos del suelo. 59
6.4.6. Características de la vegetación y la fauna. 63
6.4.7. Riesgo volcánico. 72
6.4.8. Riesgo sísmico. 73
6.4.9. Riesgo de desprendimientos. 74
6.4.10. Riesgo de avenidas e inundaciones. 74
6.4.11. Riesgos antrópicos. 74
6.4.12. Impactos ambientales existentes. 75

7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 76

7.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. 76
7.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS. 76
7.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN. 76

8. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE. 76

9. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. 77

10. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 77

11. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES. 77

12. PAISAJE. 77

13. CAMBIO CLIMÁTICO – EVOLUCIÓN DEL CLIMA. 78

14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 86

15. RIESGOS NATURALES. 89

16. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. 91

17. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 92

17.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 92

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 4/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

17.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS. 100
17.3. ASPECTOS AMBIENTALES. 102
17.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 109

18. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 109

18.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PAMU ALDEA BLANCA. 109
18.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN. 111
18.3. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS DE LAS NUEVAS ORDENANZAS Y CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE. 111
18.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 115
18.5. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 124

19. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 125

19.1. NORMATIVA SECTORIAL. 125
19.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL. 125
19.3. OTRAS NORMATIVAS CON INCIDENCIA. 125

20. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 126

21. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 128

22. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 129

23. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. 132

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificad del PAMU Aldea Blanca se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 5/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 20 del documento ambiental presentado se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada del PAMU, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

Es de señalar que el titulo del documento ambiental que acompaña al borrador del plan debe ser **Documento Ambiental Estratégico (DAE)** y no Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como se recoge en el artículo 29.1 de la ley 21/2013, aspecto este a subsanar por el equipo redactor. Del mismo en el documento debe de hacerse referencia al Documento Ambiental Estratégico o sus siglas DAE, y no Documento EAES.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado **3** "Objetivos del PAMU", donde se recogen los objetivos generales y específicos, además de objetivos ambientales específicos del Instrumento.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En el apartado **2**, se establece el ámbito objeto del PAMU, y su alcance.

En el apartado **3**, se presentan la descripción y las distintas alternativas de ordenación.

Se exponen las siguientes alternativas.

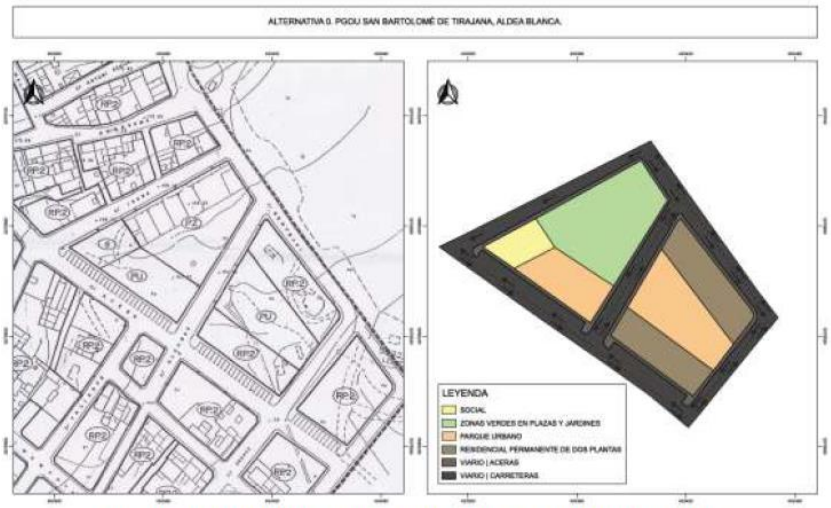
<u>Alternativa 0</u>

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 6/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente.



Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

Alternativa 1

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 7/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 7 del PAMU Aldea Blanca

Alternativa 2

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

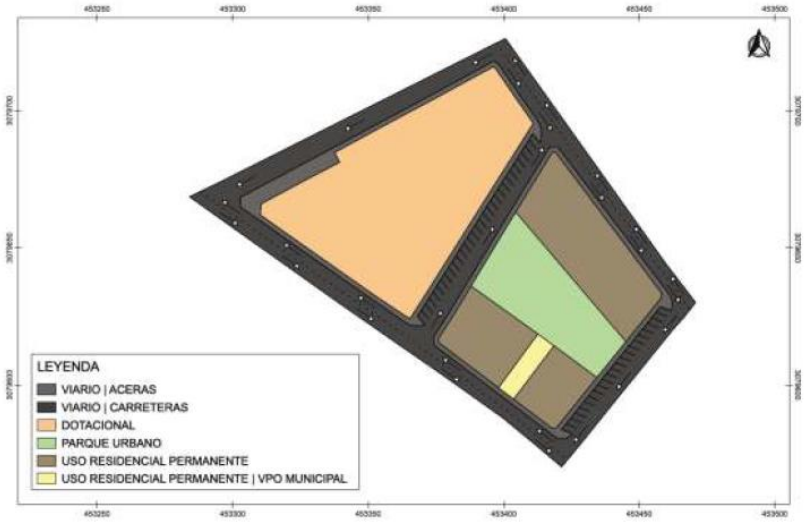
2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 8/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32



Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca

Se ha elegido la Alternativa 2 porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 5.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el apartado 6.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 9/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:

"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 10/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

> cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que desarrolla el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que en el desarrollo de la caracterización ambiental se desarrolla en relación de la escala municipal de San Bartolomé de Tirajana y no se centra en el ámbito especifico de análisis.

Los aspectos ambientales a desarrollar deben de servir para identificar y describir los factores ambientales que guarden relación con los objetivos ambientales del instrumento de ordenación que se desarrolla.

A modo de recomendación se expone los criterios para el análisis de aspectos ambientales

El análisis de los aspectos ambientales debe ser concreto y práctico, evitando aquellos contenidos que no guarden relación con el ámbito de análisis y que no aporten datos de interés para la evaluación que se realiza.

Una propuesta de criterios a tener en cuenta en el análisis de los aspectos ambientales del instrumento de ordenación, están referidos a las variables ambientales que con mayor frecuencia necesitan ser analizadas en la evaluación ambiental de los planes y programas con incidencia territorial. No obstante, debe tenerse en cuenta que no todas ellas deben analizarse necesariamente en todos los casos, lo cual dependerá de las características de cada ámbito.

Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: el objetivo es analizar la aptitud del territorio para soportar los diferentes usos propuestos. Por ello se deben delimitar las zonas del terreno que pudieran presentar determinados problemas de cara a su ocupación (derivados de la topografía, relieve, riesgos naturales, etc.). Para el estudio de los riesgos naturales hay que tener en cuenta la inestabilidad de cada zona, la cual se obtendrá de la combinación de aquellos factores que contribuyen a ella: naturaleza del terreno, relación estructura ladera, pendiente topográfica y morfología de ladera, vegetación, climatología, sismicidad de la zona y acciones antrópicas. También se deben describir y delimitar cartográficamente las áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación. Ambos aspectos (zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación) deben presentarse en soporte cartográfico a la misma escala y nivel de detalle de los planos del ámbito objeto de análisis.

Hidrogeología e hidrología: se analizarán los principales aspectos del ciclo hidrológico (precipitación, escorrentía, evapotranspiración). Se incluirá la descripción de la red

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 11/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

hidrográfica, así como los aspectos concernientes al aprovechamiento de las aguas subterráneas en el ámbito de análisis, señalando únicamente los aspectos de interés para la ordenación. En relación con los riesgos se deben identificar, los mecanismos de avenida, teniendo en cuenta las avenidas históricas ocurridas. Se precisarán planos a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos del ámbito objeto de análisis.

Edafología: el objeto del análisis de los suelos se centra en la determinación de las áreas con valor agrícola, con la finalidad de preservar este recurso natural. Se deben por tanto determinar las clases agrológicas del ámbito del instrumento de ordenación, tanto a través de su descripción (indicando para cada una de ellas el valor agrícola) como de la representación cartográfica a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos del ámbito objeto de análisis.

Cambio Climático, se debe analizar como las acciones a desarrollar por el instrumento afectara a este aspecto.

Vegetación: este aspecto va enfocado a la delimitación dentro del ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, de las comunidades vegetales climatófilas y edafófilas, con el fin de determinar las áreas de mayor interés. Tanto las distintas unidades de vegetación, como las áreas de interés precisan ser cartografiadas a la misma escala y nivel de detalle adecuado al instrumento de ordenación.

Flora y Fauna: se deberá determinar la presencia y ubicación de especies. Se precisa, por tanto, cartografía con esta información a la misma escala y nivel de detalle adecuado al ámbito objeto de analisis.

Paisaje: implica el identificación y caracterización de los paisajes presentes en el ámbito de análisis, teniendo en cuenta sus valores particulares, **y no una copia literal del plan territorial.**

Afección a espacios naturales protegidos: se deben delimitar cartográficamente las áreas del territorio que son objeto de protección por la normativa vigente, si las hubiera.

Población y perspectiva de género: se indicarán las principales características de la población teniendo en cuenta la perspectiva de género. Se analizará la estructura y evolución de la población, así como la previsión del crecimiento poblacional.

Patrimonio cultural: el objeto de tratar este aspecto es la determinación de los elementos de interés de acuerdo con su carácter y sus particularidades. Se deben tener en cuenta en este análisis tanto los elementos ya catalogados (Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), como los que resulten del estudio del territorio objeto de análisis.

Análisis de riesgos: cuando proceda se deben aportar los análisis de los procesos naturales relacionados con los riesgos. Como referencia, se tendrán en cuenta los riesgos por inundaciones, los riesgos por deslizamientos (estos dos últimos vinculados al análisis de las variables geología e hidrología), riesgos por terremotos, riesgos asociados al vulcanismo, riesgos asociados a la dinámica litoral, etc. El análisis de peligrosidad aportará los datos necesarios para conocer la capacidad de cada uno de estos procesos de causar daño. El análisis de la exposición indica los elementos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 12/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

susceptibles de verse afectados por los efectos de estos procesos. El análisis de vulnerabilidad representa el grado en que los bienes o personas pueden verse afectados por el peligro. Se parte de la base de que la existencia de riesgo depende de la convergencia de estas tres componentes. La representación gráfica de estas variables lleva a la elaboración de mapas de riesgo, en el que convergen los tres componentes del riesgo (peligrosidad, exposición y vulnerabilidad). En los Mapas de Riesgos se deben señalar las zonas geográficas que, teniendo en cuenta las propuestas del instrumento de planeamiento, pueden verse afectadas por los fenómenos naturales. Se mostrarán las consecuencias adversas potenciales asociadas al peligro natural en los escenarios y alternativas de planeamiento, expresadas teniendo en cuenta con carácter básico los parámetros siguientes:

a) superficie por clases de suelo y número indicativo de habitantes que pueden verse afectados;

b) catálogo de urbanizaciones, poblaciones y edificios afectados por zonas de alto riesgo;

c) tipo de actividad económica de la zona que puede verse afectada;

d) cualquier otra información que se considere útil, como la indicación de zonas en las que puedan producirse inundaciones con alto contenido de sedimentos transportados y flujos de derrubios, e información sobre otros riesgos tecnológicos inducidos o accidentes graves.

Por tanto la caracterización ambiental debe de abordarse a escala del ámbito especifico a estudiar. Aspecto este a subsanar.

Del mismo modo se debe de desarrollar una representación grafica a la escala del ámbito analizado

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el apartado **18** se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles del PAMU sobre los factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

En el apartado 19 se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 5.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 13/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

En el apartado 21 se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. En la misma se evoca que la alternativa seleccionada es la alternativa 2, se considera esta alternativa la más favorable ambientalmente según el equipo redactor.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el apartado 22, son medidas referidas a la integración del desarrollo de la pieza.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En el apartado 23 se desarrolla un programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

> *"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".*

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 14/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico del PAMU Aldea Blanca, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 15/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- El documento ambiental debe denominarse Documento Ambiental Estratégico y no Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Se debe desarrollar una caracterización ambiental adecuada al ámbito objeto del PAMU, acorde a la escala de análisis y con una información útil y real de la misma, que sirva de base para identificar la problemática de la pieza.
- Se debe de desarrollar una representación gráfica adecuada al ámbito de estudio y a su escala de análisis.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 31 de diciembre de 2024

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-04-2025 09:32:06
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 3086CE89E5466F41281BEF69252081A1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3086CE89E5466F41281BEF69252081A1

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:06 - 16/16 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:32

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:735/2024
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el acuerdo de la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 10 de marzo de 2025, por el que se trata el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENEJUÍ, ARNAUZ E ISORA EN ALDEA BLANCA E INICIO DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA CON DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. **EXPEDIENTE 735/2024.**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor "Ingeniería Técnica Canaria S.A. ITC." a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe de Don Ángel Nicolas García Bordón, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN LAS MANZANAS DE LAS CALLES ARAUZ, BENEJUÍ, ARNAUZ E ISORA EN ALDEA BLANCA.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 23-04-2025 10:18:07
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003758	Fecha: 24-04-2025 09:31

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 0BE25DDD334656567B6BEA24D39EF795
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0BE25DDD334656567B6BEA24D39EF795

Fecha de sellado electrónico: 24-04-2025 09:32:05 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:34

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

ACTA DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (10.3.25)

En las Oficinas Municipales de Maspalomas, sitas en la Plaza de Timanfaya.- /n, de San Fernando de Maspalomas , siendo las 10:00 horas del día 10 marzo de 2025 se reúne la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, conforme a la convocatoria realizada por el Presidente Doña Carolina Ramírez Morales, de acuerdo a lo estipulado en su Reglamento aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria , publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº45 de miércoles 14 de abril de 2021, con la asistencia de los siguientes miembros convocados:

Doña Carolina Ramírez Morales: presidenta

Don Rubén Quevedo Ruano: Vocal 1 (suplente de Don Pedro Pablo Monzón Blanco)

Don Javier Vázquez Beneítez: Vocal 2 (asiste vía telemática)

Doña Luz Sosa Ortega Vocal 3 (asistencia telemática)

Actuando Don Antonio Calvo Hernández como secretario

Asisten a los efectos de exponer el contenido de sus informes, Don Ángel Nicolás García Quintana, autor del informe ambiental que consta emitido en el expediente y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, letrado contratado para la emisión de los dictámenes jurídicos que le han sido solicitados en relación al tema a tratar. (asistencias telemáticas a través de la plataforma GOOGLE MEET)

Comprobado el quórum mínimo establecido en la regulación de su funcionamiento se da por válidamente constituida la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y, sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día previstos en la convocatoria:

I. **LECTURA DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, APROBACIÓN SI PROCEDE:** La presidenta da cuenta mediante la lectura íntegra del Acta de la anterior sesión que queda aprobada por unanimidad.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN CAMPO DE GOLF MASPALOMAS-1.EXPEDIENTE 2099/2021- Con carácter previo a su tratamiento se ausenta la vocal 3, Doña Luz Sosa Ortega a efectos de evitar cualquier participación en el asunto y posible conflicto de intereses, tras lo cual y una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda

Primero.- INICIAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa al PAMU en el ámbito de la Urbanización Campo de Golf de Maspalomas .

Segundo.- Someter a consulta de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días el Borrador del documento técnico del PAMU en el ámbito de la Urbanización de Campo de Golf de Maspalomas y el Documento Ambiental Estratégico conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento en su sesión plenaria de 1 de agosto de 2024.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canaria, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y a los que figuren como interesados.

III. MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU´SBT PARA LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL SITUADO EN LA MEDIA FANEGA EXPEDIENTE 5367/2023: Expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por unanimidad se acuerda:

Primero.- INICIAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana Plan General en el ámbito territorial del Asentamiento Agrícola denominado “La media Fanega”.

Segundo.- Someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana Plan General de Ordenación en el Asentamiento Agrícola “La Media Fanega” , y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 12 de julio de 2023.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

IV. PROGRAMA DE ACTUACION SOBRE EL MEDIO URBANO EN ALDEA BLANCA EXPEDIENTE 735/2024 : Expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes en los que se concluye que el documento analizado no cumple con el contenido de un EAE simplificado, por unanimidad se acuerda:

1.- Requerir al equipo redactor, con carácter previo al inicio del procedimiento ambiental estratégico, a fin de que proceda a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por el ambientalista en su informe, debiendo de:

a) El documento ambiental debe denominarse Documento Ambiental Estratégico no documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
b) Se debe desarrollar una caracterización ambiental adecuada al ámbito objeto del PAMU, acorde a la escala de análisis y con la información útil y real de la misma, que sirva de base para identificar la pieza que presenta problemática.
c) Se debe de desarrollar una representación gráfica adecuada al ámbito de estudio y a su escala de análisis.
d) Se debe de desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

V. MODIFICACIÓN MENOR PGOU- SBT PARA LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN SITUADA EN LAS SALINAS DEL MATORRAL EXPEDIENTE: 13707/2023 Expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes en los que se concluye que el documento analizado no cumple con el contenido de un EAE simplificado, por unanimidad se acuerda:

Primero.- Requerir al equipo redactor, con carácter previo al inicio del procedimiento ambiental estratégico, a fin de que proceda a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por el ambientalista en su informe, debiendo de:

a) El documento ambiental debe denominarse Documento Ambiental Estratégico no documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
b) Se debe de desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, y previo informe favorable de Don Ángel Nicolás García Quintana, acordar el inicio del procedimiento y someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito territorial Salinas del Matorral y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 28 de diciembre de 2023 y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el BOP, en uno de los periódicos de mayor difusión de canarias y en el Tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento.

Tercero- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

VI. MODIFICACIÓN MENOR PGOU- SBT PARA LA ORDENACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN SITUADO EN LOMOS LOS PALMITOS EXPEDIENTE 14736/2022 Expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, asumiendo sus conclusiones por unanimidad se acuerda:

Primero.- INICIAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito territorial de “Lomo los Palmitos” .

Segundo.- Someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito territorial del Asentamiento Rural del “Lomo los Palmitos”, y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 27 de abril de 2023.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

VII. Asuntos de presidencia.- No existiendo asuntos de la presidencia se da por finalizada la sesión siendo las 12:00 horas en San Bartolomé de Tirajana, de lo cual doy fe.

La presente Acta se expide, a reserva de los términos exactos que resultan de la ratificación del acta a tenor de lo previsto en el Reglamento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 23-04-2025 09:55:08

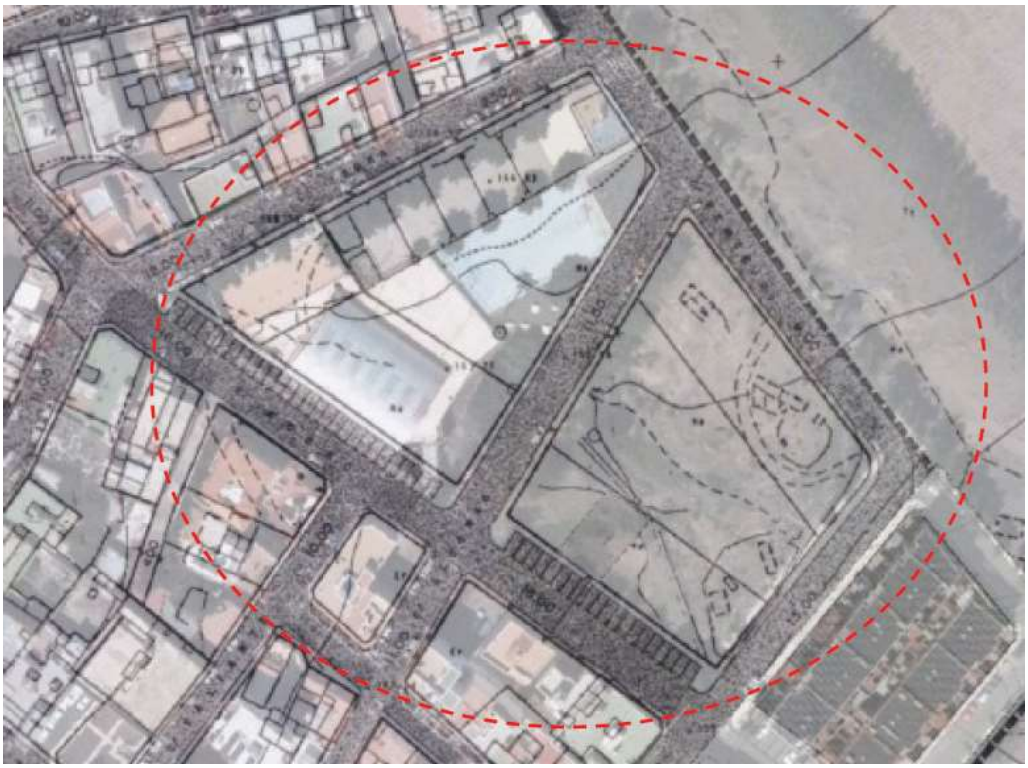
Nº expediente administrativo: 2019-001826 Código Seguro de Verificación (CSV): AEC9F7652A43DB80E65C31CBDB75F2D1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AEC9F7652A43DB80E65C31CBDB75F2D1

Fecha de sellado electrónico: 25-04-2025 06:36:13

Fecha de emisión de esta copia: 25-04-2025 06:36:14

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA



Situación: Aldea Blanca – Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.
FRANCISO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA

MAYO 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 Ver sello - 1/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 2/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

ÍNDICE TOMO III.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

0. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 9

1. DATOS PREVIOS. 10

1.1. PROMOTOR DEL PAMU. 10
1.2. REDACTOR DEL PAMU. 10

2. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PAMU ALDEA BLANCA. 11

3. OBJETIVOS DEL PAMU. 13

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. 13
3.2. OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL. 14
3.3. CONTENIDO DEL PAMU. 15
3.4. ALTERNATIVAS DEL PAMU. 18
3.4.1. Alternativa 0. 18
3.4.2. Alternativa 1. 25
3.4.3. Alternativa 2. 27
3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2). 30

4. COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA. 32

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAMU ALDEA BLANCA. 32

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PAMU DE ALDEA BLANCA. 33

6.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO. 33
6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. 34
6.2.1. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU). 34
6.2.2. Plan Insular de Ordenación De Gran Canaria (PIO-GC). 38

6.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 39

6.3.1. El modelo territorial del PGOU. 39

6.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. 44
6.4.1. Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos. 45
6.4.2. Hidrología e hidrogeología. 52

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 3/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

6.4.3. Edafología. 54
6.4.4. Características climáticas. 59
6.4.5. Características de la vegetación y la fauna. 63
6.4.6. Paisaje. 73
6.4.7. Patrimonio cultural. 75
6.4.8. Espacios protegidos. 76
6.4.9. La población y la perspectiva de género. 76
6.4.10. Análisis de riesgos. 77
6.4.11. Impactos ambientales existentes. 83

7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. 84

7.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. 84
7.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS. 84
7.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN. 84

8. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE. 84

9. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. 85

10. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 85

11. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES. 85

12. PAISAJE. 85

13. CAMBIO CLIMÁTICO – EVOLUCIÓN DEL CLIMA. 86

14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 94

15. RIESGOS NATURALES. 98

16. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. 99

17. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 100

17.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. 100
17.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS. 108
17.3. ASPECTOS AMBIENTALES. 110

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 4/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

17.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 117

18. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 117

18.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PAMU ALDEA BLANCA. 117
18.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN. 118
18.3. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS DE LAS NUEVAS ORDENANZAS Y CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE. 119
18.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 123
18.5. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. 132

19. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 132

19.1. NORMATIVA SECTORIAL. 132
19.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL. 133
19.3. OTRAS NORMATIVAS CON INCIDENCIA. 133

20. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 133

21. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 136

22. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 136

23. PROGRAMA DE VIBILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PAMU. 140

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 5/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

TOMO III.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Situación – Aldea Blanca
C.P. 35.119 – T.M. San Bartolomé de Tirajana

Promotor: Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 6/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 7/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

0. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El art. 6 LEA, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:

> *"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c)* ***Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico*** *de acuerdo con los criterios del anexo V.*
>
> *d) Los* ***planes y programas incluidos en el apartado 2****, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
>
> *2. Serán objeto de una* ***evaluación ambiental estratégica simplificada****:*
>
> *a) Las* ***modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior****.*
>
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
>
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el* apartado anterior."

Asimismo, el art. 86.2 LSENPC, literalmente reza del siguiente tenor:

> *"En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 8/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

*b) Las **modificaciones menores de los instrumentos de ordenación**.*

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

Por lo tanto, el PAMU de Aldea Blanca debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1. DATOS PREVIOS.

1.1. PROMOTOR DEL PAMU.

El PAMU de Aldea Blanca, ha sido redactado a petición del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, mediante la adjudicación del contrato menor para la "Asistencia Técnica para la redacción del Instrumento Urbanístico Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca".

La adjudicación se realizó mediante Decreto 2023002044 de 28 de marzo de 2023 del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

1.2. REDACTOR DEL PAMU.

El documento del PAMU ha sido redactado por:

- INGENIERÍA TÉCNICA CANARIAS, S.A. cuyos datos son:

  - Calle Profesor Agustín Millares Carlo, 9, C.P. 35003 Las Palmas de Gran Canaria - Las Palmas.
  - C.I.F. A-35112184.
  - Teléfono: 928 38 35 55 / 25 - 38 36 94
  - Correo electrónico: itc@ingenieriatecnicacanaria.com
  - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Francisco J. González González-Jaraba – Colegiado nº. 6.488 ICCP.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 9/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

2. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PAMU ALDEA BLANCA.

El Documento EAE del PAMU Aldea Blanca que se presenta, se ajusta a los términos exigidos por el art. 29.1 LEA, que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

> *"1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*
>
> *a) Los objetivos de la planificación.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
>
> *f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
>
> *g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
>
> *i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
>
> *j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 10/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

El Documento de EAES ha escogido estos apartados como estructura básica de contenido por razones de sistemática, en aras de facilitar una adecuada comprensión de la modificación propuesta y las posibles implicaciones ambientales. Asimismo, se ha ido complementando con los requisitos contenidos en la Sección Única del Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias –en adelante, RPC–, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que establece que el contenido del Documento Ambiental Estratégico de tramitación simplificado, que viene regulado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, debe contemplar la siguiente información:

> *"a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 11/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado "objetivos del plan".

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.

j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo."

En lógica consecuencia, el propósito que se persigue a través del documento es trasladar al órgano ambiental el objetivo del PAMU, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales derivadas, acreditando de modo justificado que las actuaciones formuladas no reúnen significación suficiente, en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico vigente, para establecer una tramitación diferente a la simplificada.

3. OBJETIVOS DEL PAMU.

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto del PAMU es establecer una actuación de reforma o renovación urbana, consistente en mejorar la delimitación de las alineaciones de la prolongación de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 12/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Calle Arauz, ajustando las parcelas existentes y el Parque Urbano Aldea Blanca, que ha sido objeto de expropiación –art. 302 LSENPC'17–. Para ello, resulta obligatoria la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU, así como elaborar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística, que formarán parte integrante del PAMU y que se propone por la Oficina Técnica Municipal

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

3.2. OBJETIVOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL.

En cuanto a los **objetivos de índole ambiental** resulta necesario analizar las causas ambientales que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación o qué problemas es necesario resolver.

La principal causa ambiental que motiva la redacción del instrumento de ordenación, es que la ordenación actual resulta obsoleta y no tiene en consideración aspectos ambientales para revertir una situación de falta de integración en el medio de las edificaciones.

Los aspectos ambientales a mejorar en el ámbito de actuación son:

1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.

2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.

3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 13/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

3.3. CONTENIDO DEL PAMU.

El suelo sobre el que se interviene por medio del PAMU de Aldea Blanca, se encuentra en el sureste del casco urbano de Aldea Blanca, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, circundado por las calles Isora, Arauz, Bentjuí y Arnáuz. Tiene una superficie total de 13.995 m2.



Callejero turístico – Fuente: VISOR GRAFCAN



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 14/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Callejero turístico e imagen satélite – Fuente: VISOR GRAFCAN



Delimitación del PAMU – Fuente: Plano nº. 2 PAMU Aldea Blanca

El objetivo principal del PAMU es acometer una actuación de renovación o reforma del entramado urbano para:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 15/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas;

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, y;

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano –que ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio–.

A partir de estos objetivos de ordenación, se analizará el ámbito de ordenación, los déficits que presenta la ordenación vigente, se expondrán las diversas alternativas de ordenación y se procederá a la justificación de la alternativa de ordenación propuesta.

El ámbito de actuación, perteneciente al ámbito del casco urbano de Aldea Blanca, se caracteriza por ser una zona donde se concentran buena parte de los suelos dotacionales de dicho núcleo poblacional, tal como se indicó en el apartado 2.5 de esta Memoria. En él se concentran dos parques urbanos, una zona verde de plaza pública y jardines y un suelo destinado a edificios sociales y asistenciales de iniciativa pública. E, igualmente, en las parcelas de uso patrimonial y privado se ha cedido parte del 10% de las plusvalías de la Unidad de Ejecución nº. 50 del PGOU96.

En cambio, a pesar de este marcado carácter público, el suelo cuenta con una serie de déficits que han provocado la promoción de una actuación de renovación o reforma urbana, por lo siguiente:

1. Se ha ejecutado en las parcelas destinadas a Parque Urbano y Social una piscina municipal, ocupando incluso el espacio destinado a aparcamientos y aceras.

2. El Ayuntamiento ha expropiado la casi totalidad del suelo destinado a la parcela de Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Sin embargo, le faltan 124 m2 de suelo de la referida parcela que se encuentran incorporados en la cabida de las parcelas residenciales.

3. La manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, está sin ejecutar.

4. Registralmente existen dobles inmatriculaciones que impiden el correcto desarrollo del ámbito de actuación.

La ordenación urbanística, por lo tanto, se erige como norma que imposibilita el desarrollo urbano en contra de su propia finalidad, siendo incapaz de satisfacer las necesidades urbanas y sin tener presente los condicionantes propios. Sin ánimo de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 16/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

reiterar los déficits de la ordenación, el vigente PGOU96 carece, en el ámbito del PAMU, de la sostenibilidad que se predica de las actuaciones de trascendencia pública y, sin lugar a dudas, de la obligación de construir una ciudad para todos.

A través del presente documento se propone actuar sobre el medio urbano de Los Aldea Blanca mediante las siguientes actuaciones:

a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin. Concretamente, se ajustara la alineación de las parcelas dotacionales.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Consiguientemente, se formularán las alternativas estableciendo los motivos por los que se ha elegido la propuesta de ordenación definitiva.

Por lo tanto, el objetivo es establecer una ordenación urbanística que permita dotar al ámbito de Aldea Blanca que permita solventar todos los déficits anteriormente expuestos.

3.4. ALTERNATIVAS DEL PAMU.

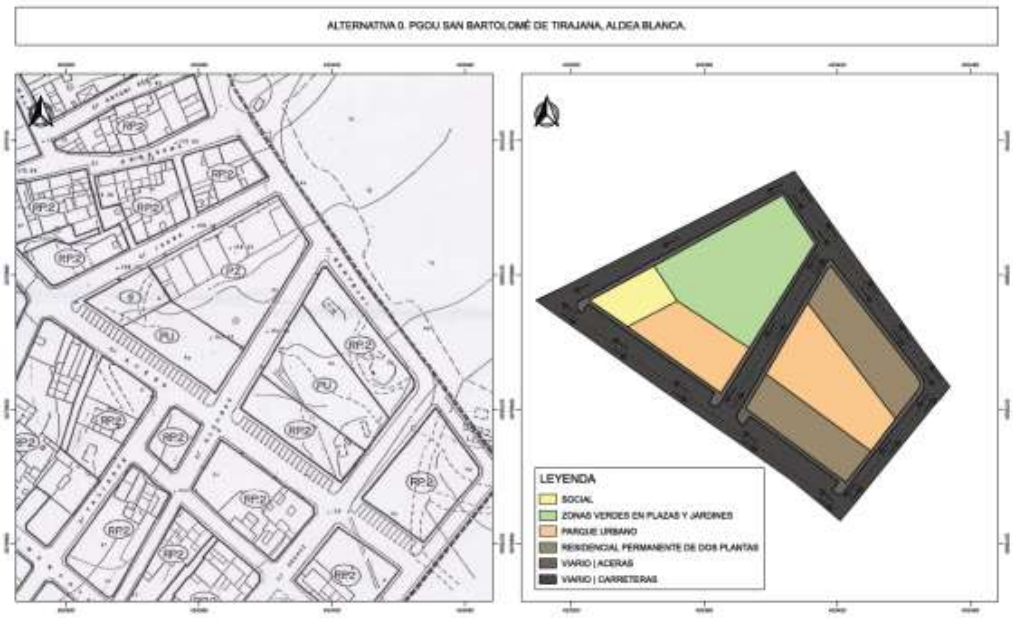
3.4.1. Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 17/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



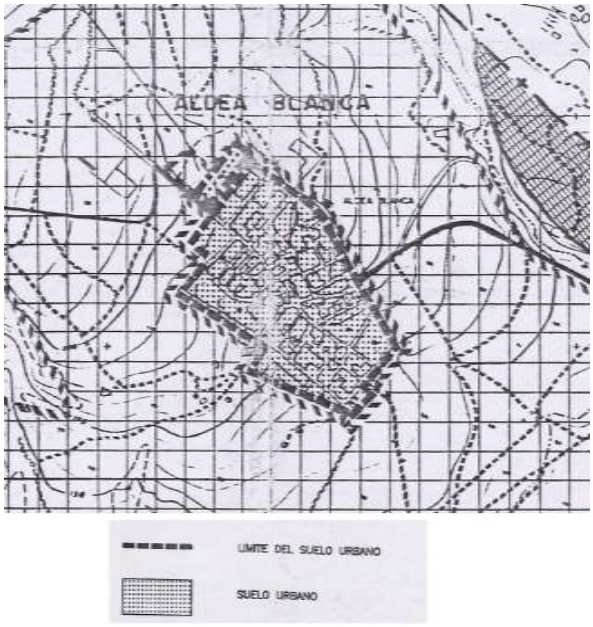
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

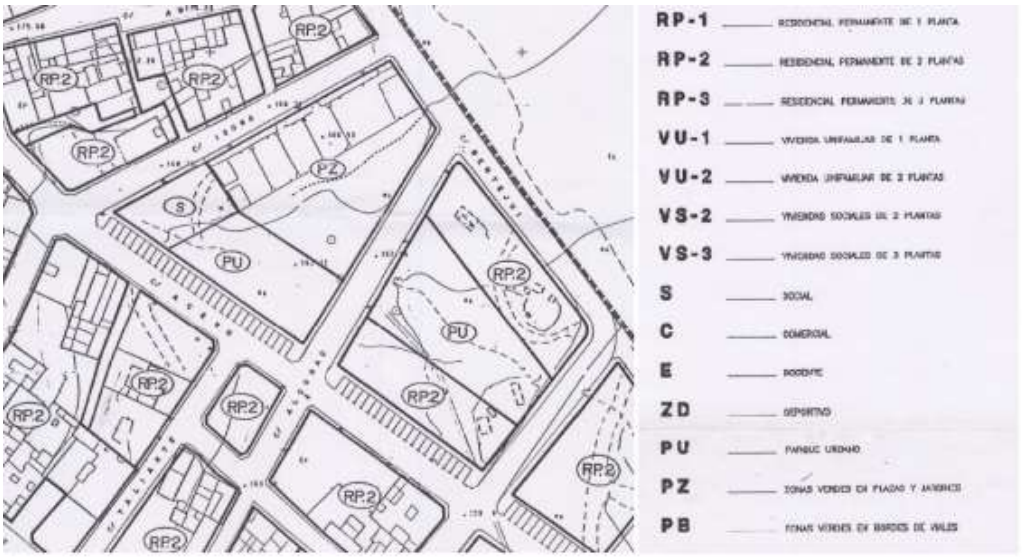
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 18/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 19/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 20/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

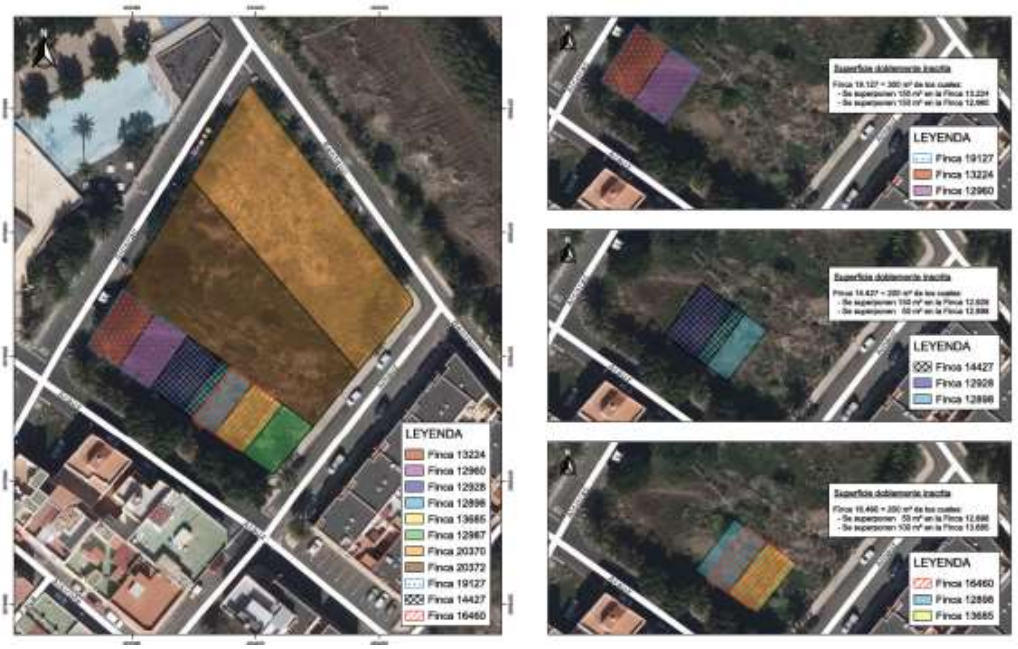
- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 21/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 22/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 23/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

3.4.2. Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

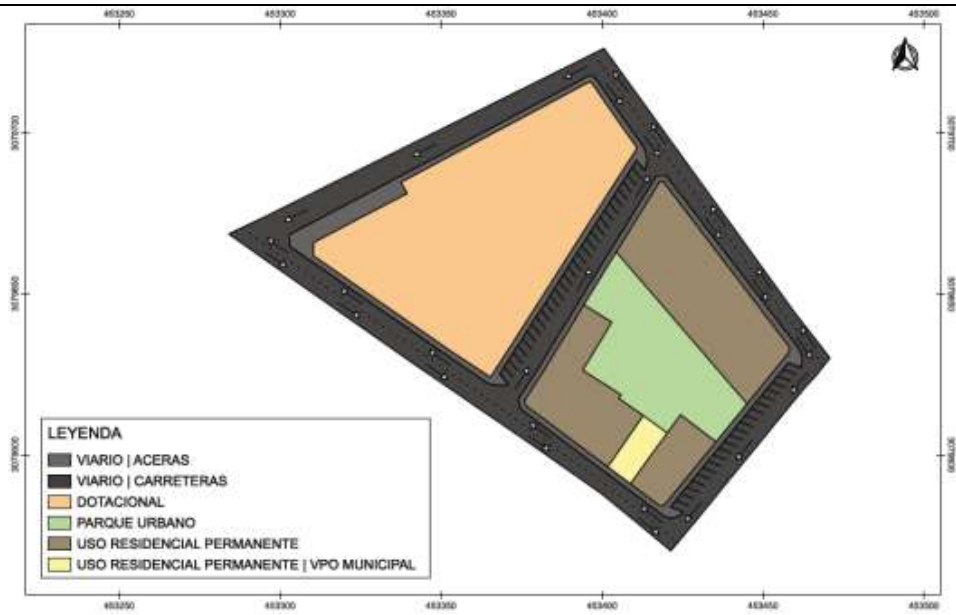
3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

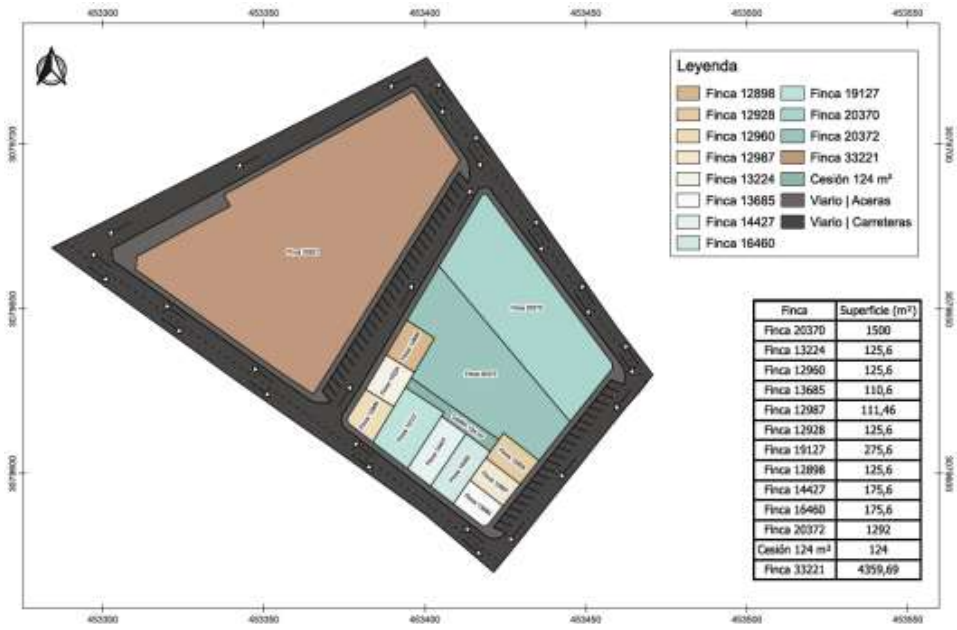
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 24/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 7 del PAMU Aldea Blanca



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 1 – Fuente: Plano nº. 9 del PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 25/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

3.4.3. Alternativa 2.

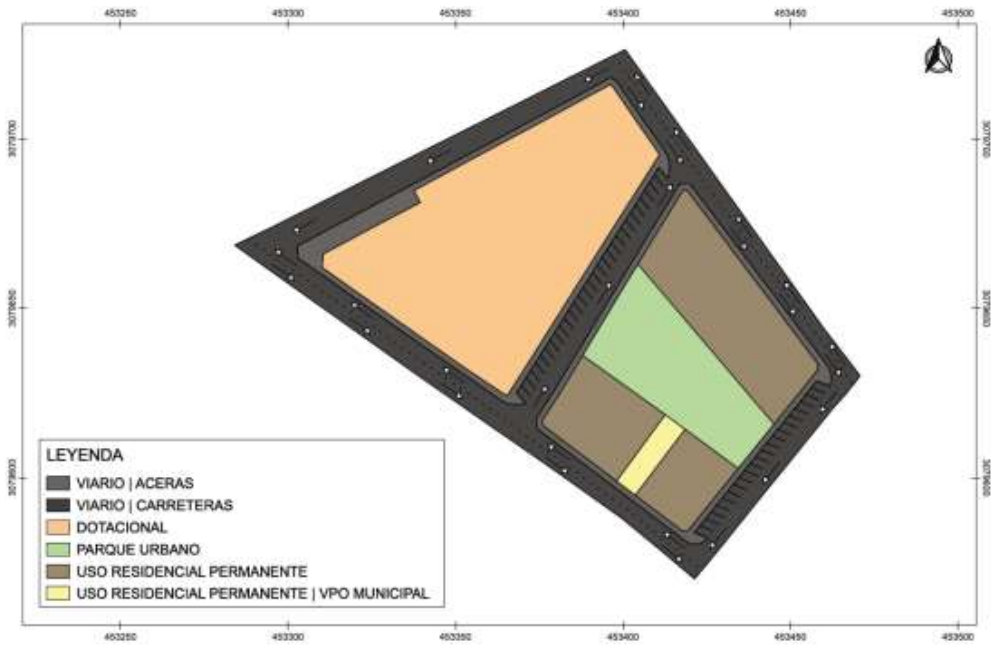
En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

La distribución de la parcela sería la siguiente:

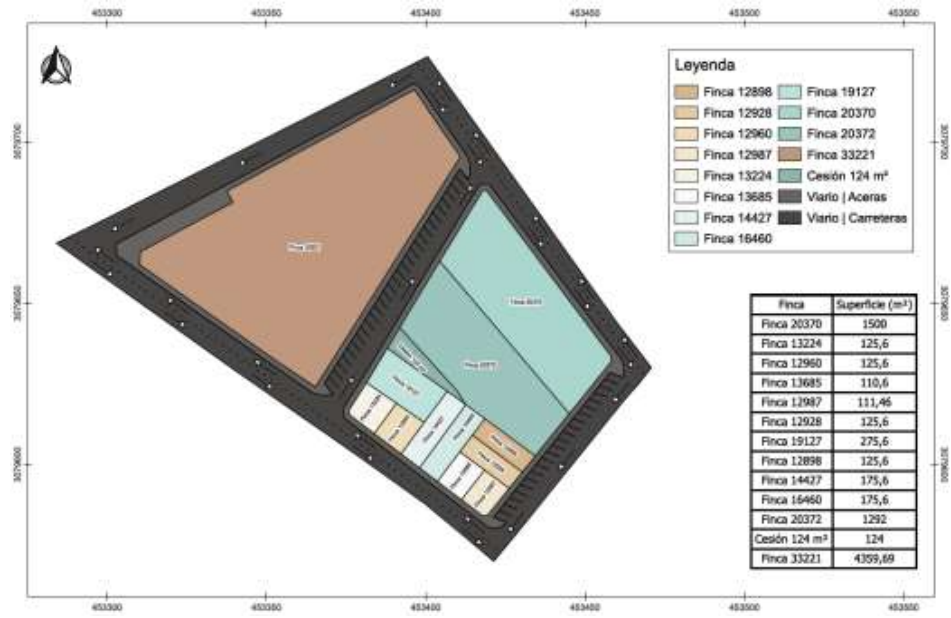


Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 8 PAMU Aldea Blanca

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 26/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Finca	Superficie (m²)
Finca 20370	1500
Finca 13224	125,6
Finca 12960	125,6
Finca 13685	110,6
Finca 12987	111,46
Finca 12928	125,6
Finca 19127	275,6
Finca 12898	125,6
Finca 14427	175,6
Finca 16460	175,6
Finca 20372	1292
Cesión 124 m²	124
Finca 33221	4359,69

Alternativa 2 – Fuente: Plano nº. 10 PAMU Aldea Blanca

ORDENANZA D – Dotacional.

ORDENANZA	**D**
Definición	Se trata de parcelas detinadas a espcios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria, parques urbanos, así como edificios destinados a centros deportivos, sociales, asistenciales, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en la manzana delimitada por el ámbito de actuación del PAMU de Aldea Blanca, por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí.
ORDENANZA DE USO	**D**
USO PREVISTO	Deportivo, plazas públicas, esparcimiento propio de parque urbano, social y Asistencial, así como cualquier otro de iniciativa pública que tenga como finalidad la satisfacción de un servicio público
USOS TOLERADOS	Deportivo. Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes. Cultural, espectáculos públicos y de asistencia médica de carácter público. Cualquier otro úso destinado a servicio público declarado de interés general.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**D**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 27/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el PAMU.
Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	Las edificaciones no podrán ocupar más del 60% de la superficie de la parcela.
Altura máxima	2 plantas y 7 metros.
Edificabilidad	Sin restricciones

Se mantiene la ordenanza de Parque Urbano:

ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	Ámbito delimitado por el PAMU de Aldea Blanca
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 28/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

	Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 100 m^2.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de la Normativa del PGOU96. Se permitirá un cuarto de usos varios en la azotea, con una superficie máxima del 15% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2.
Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 20 metros. Planta alta: 20 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA (ALTERNATIVA 2).

Se ha elegido la Alternativa 2 porque cumple con mayor eficiencia los objetivos de la ordenación propuesta, con una menor alteración de la ordenación vigente. Las razones que justifican la elección de la Alternativa 2 son las siguientes:

a) El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 29/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

Por todo ello, la Alternativa 2 ha sido la escogida para la actuación de renovación y reforma urbana en el ámbito de Aldea Blanca.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 30/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

4. COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA.

	Alternativa 0	Alternativa 2
1º.- Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.	Se corrige el déficit al plantear la creación de una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.
2º.- Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.	Se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.
3º.- Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.	Se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PAMU ALDEA BLANCA.

La ordenación propuesta, que modifica la que establece el vigente PGOU de San Bartolomé de Tirajana, afecta al ámbito de Aldea Blanca. Es un suelo clasificado y categorizado como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, que dispone de una Ordenanza Residencial.

El PAMU propone: (a) Mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas; (b) Establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, y; (c) Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 31/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Para ello se realizarán los siguientes trámites:

a. Solicitud de aprobación del PAMU.
b. Remisión a la Comisión Ambiental correspondiente y tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
c. Evacuación informes técnico y jurídico.
d. Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
e. Información pública de un mes con audiencia a los afectados.
f. Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
g. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP de la Provincia y BOC Canarias, sede electrónica del Ayuntamiento y notificación personal a los propietarios y a quienes presentaran alegaciones en el trámite de información pública.

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PAMU DE ALDEA BLANCA.

6.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA EN EL TERRITORIO.

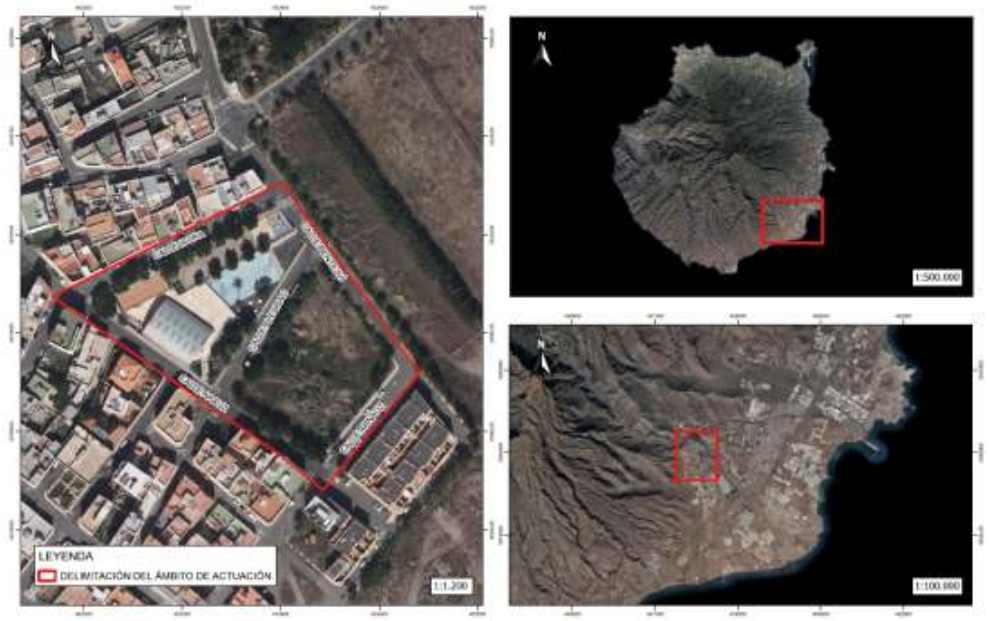
El ámbito de actuación se encuentra definido por las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca. Se trata de una superficie de unos 13.995 m2 en el barrio de La Aldea.

El barrio de La Aldea pertenece al término municipal de San Bartolomé de Tirajana, siendo eminentemente residencial y que se encuentra junto al Barranco de San Bartolomé de Tirajana, accidente geográfico que deslinda el municipio con el de Santa Lucía de Tirajana. El barrio se encuentra a 2,8 kms de la GC-191 y en el pasado estaba estrechamente ligado a los cultivos de las zonas aledañas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 32/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Plano nº. 1 de Situación y Emplazamiento del PAMU Aldea Blanca

6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

6.2.1. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU).

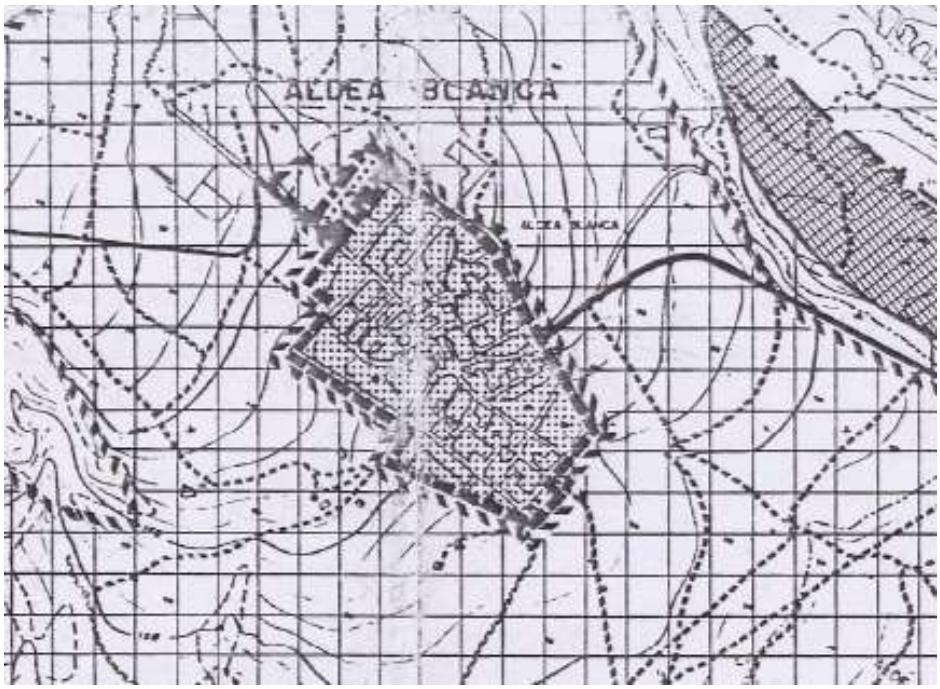
El PGOU fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de El PGOU96 fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996). La normativa del PGOU96 se publicó posteriormente en el BOP de 6 de diciembre de 1996. El 26 de noviembre de 1996, mediante Orden de la Consejería de Política Territorial (BOC 26 de febrero de 1997), se toma conocimiento del Texto Refundido del PGOU96, considerando cumplimentados todos los condicionantes y reparos impuestos por la CUMAC en las sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. En el BOP de Las Palmas de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la normativa del PGOU96 y todas las suspensiones, modificaciones puntuales y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el año 2012.

El ámbito de Aldea Blanca es un suelo urbano consolidado de uso residencial, tal como se encuentra recogido en el Plano 5 de Clasificación de Suelo del PGOU96:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 33/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



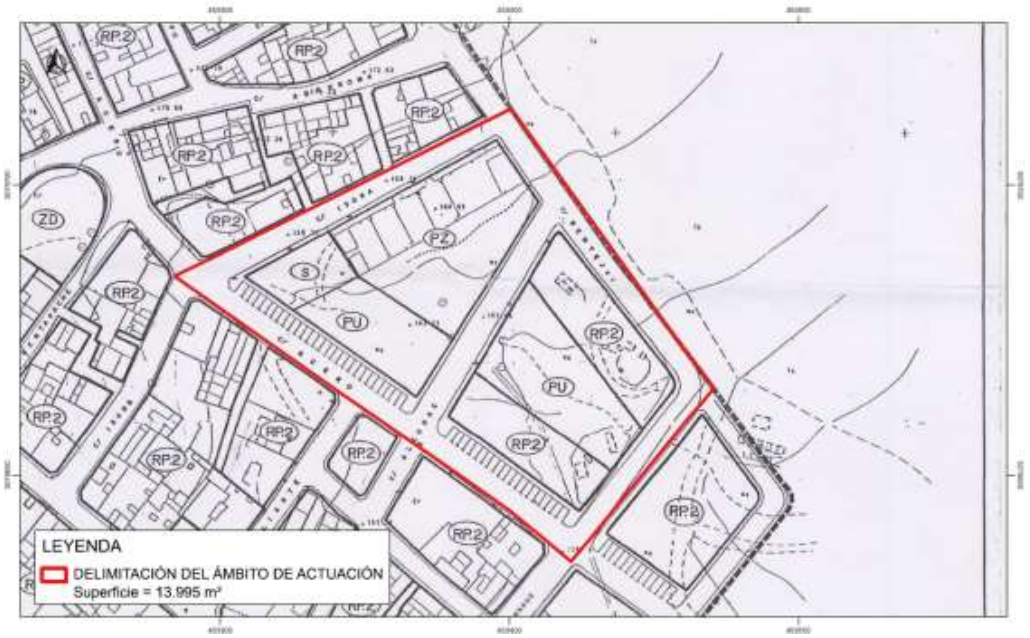
Fuente.- Plano nº. 5 del PGOU96

Y, más concretamente, las parcelas que se encuentran dentro del ámbito de actuación están definidas en el Plano O-5 de Ordenanzas de Aldea Blanca, destinado a la Regulación del Suelo Urbano, como: (a) viario; (b) social; (c) parque urbano; (d) zonas verdes en plazas y jardines; (e) parcelas residenciales RP2.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 34/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Plano nº. 3 PGOU Vigente del PAMU Aldea Blanca

En cuanto a la Ordenanza que prevé el PGOU96'96 para las parcelas en este ámbito de Aldea Blanca, debemos remitirnos las Normas 1, que establecen lo siguiente:

1. ORDENANZA PZ – Zona verde en plazas y jardines.

ORDENANZA	**PZ**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas urbanas y protección de la red viaria.
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PZ**
USO PREVISTO	Plazas públicas.
USOS TOLERADOS	Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, deportivos al aire libre y aparcamientos. Se podrán hacer aparcamientos bajo rasante.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PZ**
Construcciones previstas	Elementos de mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioskos de venta de prensa y bebidas, con una superficie máxima construida de 30 m^2 y una altura libre máxima de 2,80 m.
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 35/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

	5 metros.
Altura máxima	Excepcionalmente, se autorizarán elementos construidos con una altura máxima de 3,5 metros si es construcción cerrada y 5 metros si es una construcción abierta por 3 de sus lados. La pendiente máxima de cubierta será de 35º.
Edificabilidad	Será de 0,10 m^2/m^2.

2. ORDENANZA PU – Parque urbano.

ORDENANZA	**PU**
Definición	Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques urbanos
Núcleos de aplicación	Todos los núcleos.
ORDENANZA DE USO	**PU**
USO PREVISTO	Esparcimiento propio de parque urbano.
USOS TOLERADOS	Deportivo, cultural, espectáculos públicos, de asistencia médica de carácter público y aparcamientos.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**PU**
Retranqueos	Toda construcción deberá retranquearse a cualquiera de los linderos un mínimo de 5 metros.
Separaciones	Todas las edificaciones deberán estar entre sí a una distancia mínima de 10 metros.
Ocupación	La ocupación máxima será del 10%
Edificabilidad	No podrá sobrepasar 0,10 m^2/m^2 de la superficie del terreno.
Cerramientos	Sólo se permiten cerramientos con una altura máxima de 0,5 metros. Será posible rebasar esta altura con setos vegetales, siempre y cuando se justifique su necesidad.

3. ORDENANZA S – Social.

ORDENANZA	**S**
Definición	Edificios destinados a centros sociales y asistenciales de iniciativa pública
Núcleos de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en todos los núcleos urbanos del Municipio.
ORDENANZA DE USO	**S**
USO PREVISTO	Social y asistencial.
USOS TOLERADOS	Asistencia médica primaria, consultorios médicos y centros de rehabilitación, salas de reunión y aparcamientos. En los sótanos se permiten los garajes, los almacenes al servicio de la edificación principal y la instalación de maquinaria y aljibes
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**S**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en planos de ordenación en el Plan General.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 36/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Retranqueo	No se especifica.
Parcela mínima	La definida en los planos de ordenación.
Ocupación máxima de la parcela	En caso de edificación exenta: 60%. En caso de edificación entre medianeras: La que resulte del fondo máximo edificable.
Altura máxima	En caso de edificación exenta: 2 plantas y 7 metros. En caso de edificación entre medianeras: la que corresponda a la zona.
Edificabilidad	En caso de edificación exenta: 1 m^2/m^2. En caso de edificación entre medianeras: la que resulte de aplicar la ocupación y la altura permitidas.
Fondo máximo	Para edificación entre medianeras: Planta baja: 20 metros. Planta alta: 12 metros.
Aparcamiento	Se establece una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

4. ORDENANZA RP2 – Residencial permanente de 2 plantas.

ORDENANZA	**RP2**
Definición	Edificación entre medianeras de dos plantas conformando manzanas cerradas o abiertas
Núcleos de aplicación	SAN BARTOLOMÉ, ALDEA BLANCA, CASTILLO DEL ROMERAL, JUAN GRANDE, SAN FERNANDO, HOYA DE TUNTE, FATAGA, EL PAJAR, LAS CASAS, CERCADOS DE ESPINO.
ORDENANZA DE USO	**RP2**
USO PREVISTO	Vivienda.
USOS TOLERADOS	En Planta Alta: Despacho y Oficinas privadas. En Planta Baja: Comercial, Bares, Restaurantes, Aparcamientos y Garajes. En sótanos: Garajes, Almacenes anejos al uso comercial, instalaciones de maquinaria y aljibes. Se tolerará el uso de equipamiento social.
USOS PROHIBIDOS	Todos los restantes.
CONDICIONES DE VOLUMEN	**RP2**
Alineaciones	La alineación de la parcela será la indicada en los planos de ordenación del Plan General.
Parcela mínima	La parcela mínima será de 150 m^2. Se exceptuarán las parcelas existentes y registradas antes de la fecha de aprobación de este Plan General.
Ocupación máxima de la parcela	Podrá ocuparse el 100% del solar, exceptuándose los núcleos de San Bartolomé, Las Casas, Fataga y Juan Grande, en los que la ocupación máxima será del 60%, para las nuevas edificaciones y en Hoya de Tunte que será el 30%.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante y 7 metros medida según el artículo 50.2 de esta Normativa. En el núcleo de Aldea Blanca se permitirá un cuarto de piletas en la azotea, con una superficie máxima del 10% de la misma.
Chaflanes	Se preverá la formación de chaflanes. Estos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados a 3 metros del punto de unión de dichas alineaciones.
Edificabilidad	Será de 1,80 m^2/ m^2, salvo en los núcleos citados anteriormente que será de 1,20 m^2/ m^2 o de 0,60 m^2/ m^2 para nuevas edificaciones.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 37/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Fondo máximo edificable	Planta baja comercial: 20 metros. Planta baja residencial: 15 metros. Planta alta: 12 metros.
Vuelos y salientes	Se permiten cuerpos salientes abiertos: Balcones y terrazas cuando la calle es > de 6 metros, con un ancho igual a 1/10 de la calle y un máximo de un metro. Los cuerpos salientes estarán a una altura mayor o igual a 3,5 metros sobre rasante.
Construcciones bajo rasante	Se autoriza la construcción de sótanos con la condición de que se dediquen a garajes, trasteros, aljibes y bodegas.
Aparcamiento	Deberá preverse en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m^2construidos, salvo en parcelas de superficie inferior a 150 m^2 que tenga la fachada inferior a 6 m.

6.2.2. Plan Insular de Ordenación De Gran Canaria (PIO-GC).

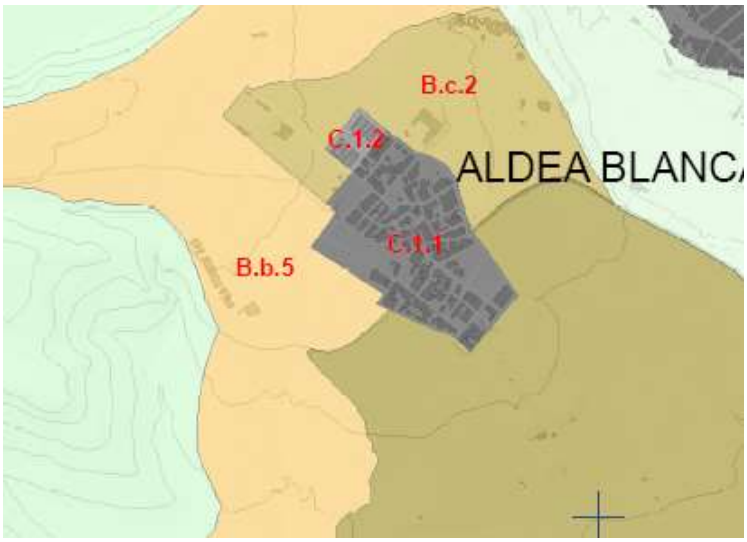
Mediante acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Gran Canaria (PIOGC), en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 2022, se procedió a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Según el Plano de Zonificación del Cuadrante 6 está zonificado como C.1.1. de suelos urbanos, tal como consta en el siguiente extracto:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 38/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Plano PZ-01.06 de Zonificación Cuadrante 6 del PIOGC 2022

6.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

6.3.1. El modelo territorial del PGOU.

En el PGOU96 no está tiene definido de modo concreto el modelo territorial del municipio, sino que se alude a la estructura general del territorio, contenida en el Capítulo IV de la memoria.

Hay que tener en cuenta que este PGOU96 es anterior al derogado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que en su artículo 32 alude al modelo de ocupación del territorio como parte integrante de la ordenación urbanística estructural. Y en la vigente LSENPC establece la obligación de los planes generales de ordenación de definir el modelo territorial (art. 142.1).

La Ley de Suelo vigente, en el momento de la redacción del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, por en la que se utiliza el concepto de *"estructura general y orgánica del territorio"* siendo esta la referencia para el Plan General. En relación con esto, el Plan General recoge textualmente lo siguiente:

"CAPITULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 39/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

1.- DESCRIPCIÓN

El municipio de San Bartolomé de Tirajana fue en el pasado, aproximadamente hasta los años 60, eminentemente agrícola, por lo que fueron precisamente las zonas agrícolas las que conformaron la estructura del territorio. En torno a ellas aparecen los primeros núcleos de población y se trazan los caminos de comunicación.

En la zona sur se aprovechan para este uso las llanuras costeras dentro de las que aparecen los núcleos poblacionales de Aldea Blanca y El Tablero, así como el caserío de Juan Grande.

En la zona interior de medianías, las zonas agrícolas quedan condicionadas por las condiciones orográficas del territorio apareciendo generalmente en los suelo fértiles de los barrancos y en las zonas llanas de las lomas de los barrancos de Fataga y Ayagaures, únicas zonas en las que la topografía propicia los aprovechamientos agrícolas.

Esta estructura originaria del municipio se ve alterada de forma rotunda y brusca con la aparición del fenómeno turístico a principio de los años 60.

El proyecto del Plan General de Ordenación "Costa Canaria Maspalomas" introduce dos elementos que han de ser fundamentales en la nueva estructura orgánica, que perdura hasta el momento presente. Estos elementos son:

- La zona turística.
- El trazado de la C-812.

En una etapa posterior, y demandado por el auge del desarrollo turístico, tanto de este municipio como de Mogán, y por la necesidad de adecuar la red de carreteras a unas condiciones de seguridad acordes con el desarrollo, se proyecta la autopista GC-1, que supone en la actualidad el tercer elemento que marca definitivamente la estructura del territorio."

Así pues, los elementos que conformaron la estructura general del territorio en su origen fueron las zonas agrícolas y los caminos de comunicación en torno a los cuales aparecieron los núcleos de población. Posteriormente, se introducen tres nuevos elementos que otorgan una nueva definición de la estructura del territorio: el área turística que se extiende a lo largo del sur de la costa del municipio, el trazado de la carretera C-812 y de la autopista GC-1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 40/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

El PGOU96 define la estructura territorial de la zona turística como un continuo entre Tarajalillo y Maspalomas, organizado mediante franjas paralelas entre la línea de costa, la carretera C-812 y la autopista GC-1.

El resto del territorio mantiene la primitiva disposición de núcleos vinculados a vías de comunicación en enclaves tradicionales. Y, **Aldea Blanca** se configura como una urbanización residencial a poca distancia del litoral.

En lo que a Aldea Blanca se refiere, es importante tener en consideración la Red de Comunicaciones y los Núcleos de Población:

> *"3.- LA RED DE COMUNICACIONES*
>
> *Los elementos estructurantes a considerar dentro de la red de comunicaciones son:*
>
> *a) La red primitiva de caminos.*
> *b) La carretera C-812.*
> *c) La autopista GC-1.*
>
> *De todas ellas hemos hablado anteriormente, pero es conveniente concretar la función que desde este Plan General se prevé para ellas.*
>
> *La red primitiva de caminos ha pasado a ser la red de carreteras actuales del interior del Municipio y cuya función principal consiste en servir a las comunicaciones interiores del mismo y poner en comunicación a los núcleos de población con la actual autopista. Sus propias condiciones no suponen condicionantes de importancia en la nueva planificación, ni tampoco se prevén cambios en la misma.*
>
> *La carretera C-812 ha sufrido una variación importante en su función dentro del Municipio, desde la ejecución de la autopista GC-1, pasando de ser una vía de comunicaciones de necesidad insular, a reservarse principalmente para las comunicaciones interiores de la zona turística. Es por esta razón por la que este Plan General proyecta cambiar el carácter finalista de esta vía para que se convierta en el eje estructurante de la zona turística, reconvirtiéndose en una vía de tipología urbana que articule las diferentes áreas espaciales de la zona destinada al turismo.*
>
> *La autopista GC-1 atraviesa ya todo el Municipio de San Bartolomé y constituye el elemento más importante de la red de comunicaciones del municipio con el resto de la isla. Sus características hacen pensar en que debe cubrir las necesidades de comunicación para cualquier tipo de desarrollo del sur insular,*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 41/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

por lo que no se prevé dentro del Plan su alteración. Es por esta razón, por la que el plan considera su trazado como el elemento que separa el suelo municipal en dos áreas, cuyos usos prioritarios y potencialidades son diferentes.

La zona definida entre ella y el mar, alberga los usos intensivos ya sean turísticos o agrícolas y el suelo interior, con una vocación conservacionista y con usos agrícolas de pequeñas explotaciones vinculadas al medio urbano rural.

(..)

7.- LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y LAS ENTIDADES RURALES.

Los núcleos de población al margen del desarrollo turístico, se distribuye por todo el territorio, siendo el origen de la estructura viaria que recorre el municipio siguiendo en general las líneas de los barrancos. En ocasiones, algunos caminos vecinales, van más allá de su destino, atravesando el paisaje por lugares aparentemente inhóspitos y de muy difícil acceso, hasta llegar a otra entidad de población.

Los núcleos de población se encuentran por tanto unidos por los viales y a veces entre sí, lo cual no significa que su accesibilidad sea sencilla o rápida.

Las entidades de población estudiadas en la Información del Plan General, se han clasificado en tres tipos, atendiendo exclusivamente a las posibilidades de formación de núcleo urbano, teniendo en cuenta su crecimiento y su grado de dispersión:

- Núcleo de población, con delimitación de suelo urbano, actuaciones a realizar y determinación de equipamiento. Según su grado de crecimiento se delimita también el suelo urbanizable programado necesario para su expansión. Se estudian en el capítulo 6, apartado 6.4. Son los siguientes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 42/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

* San Bartolomé de Tirajana.
* Fataga.
* Aldea Blanca.
* Juan Grande.
* Castillo del Romeral.
* El Tablero.
* El Pajar de Arguineguín.
* Las Casas.
* Cercados de Espino
* San Fernando.
* Montaña de la Data.
* El Salobre.
* Hoya de Tunte
* Ampliación de Bellavista

(...)

SUELO RESIDENCIAL

NUCLEO	S. Urbano	S.U.P.
1.- San Bartolomé	131.520	56.700
2.- Hoya de Tunte	24.000	
3.- Fataga	49.540	
4.- Aldea Blanca	156.830	12.500
5.- Juan Grande	125.200	26.120
6.- Castillo del Romeral	232.860	166.520
7.- Tablero	382.000	565.162
8.- El Pajar (Núcleo)	44.000	81.700
9.- Las Casas	44.890	27.810
10.- Cercados de Espino	72.150	
11.- San Fernando	1.478.870	
12.- [illegible]		511.743
13.- Montaña La Data		440.800
14.- Salobre		1.060.400
15.- El Hornillo 3A		307.000
16.- El Hornillo 3C-I		194.065
17.- El Hornillo 3C-2/3		233.000
TOTAL	2.743.860	3.683.520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 43/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

NUCLEO	POBLACION				SUELO		
	1.987	PREVISTA	INCRE-MENTO	%	CONSOLI-DADA	VACANTE	%
S.BARTOLOME	906	1.600	624	39,0	44.645	13.385	29,9
HOYA TUNTE	-	172	--	--	9.272	3.115	33,6
FATAGA	367	1.060	693	65,4	29.140	9.010	30,9
ALDEA BLANCA	743	4.628	3.885	83,9	40.854	32.568	79,7
JUAN GRANDE	795	1.300	505	38,8	30.265	18.780	62,1
CASTILLO	2.468	3.400	932	27,4	69.065	9.265	13,4
TABLERO	5.358	13.672	8.314	60,8	115.553	43.570	37,7
EL PAJÀR	810	930	120	12,9	13.100	2.100	16,0
LAS CASAS	124	400	276	69,0	18.465	5.340	28,9
CERCADOS DE ESPINO	396	940	544	57,9	14.610	15.472	105,9
S. FERNANDO BELLAVISTA	12.820	22.790	9.970	43,7	425.216	190.250	44,7

(…)"

En resumen, el ámbito de Aldea Blanca disponía de un suelo vacante considerable y en el que se establecía como problemas principales que este núcleo de población de servicio entraba en competencia con la zona urbana ubicada en el término municipal de Santa Lucía de Tirajana, al disponer de trazados más definidos y preparados, haciendo necesario reservar suelo para viviendas sociales, el aumento de equipamiento y la previsión de suelo para el crecimiento natural dentro de la infraestructura existente.

6.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La caracterización ambiental del emplazamiento deriva del análisis de las características geomorfológicas, hidrológicas, climatológicas, agrícolas y paisajísticas así como de los impactos y riesgos en presencia. Dicha caracterización se realiza para el «Ámbito de Estudio», que abarca un área definida más extensa; si bien el contorno estricto de la delimitación del asentamiento descrito con anterioridad resulta un área más restringida desde el punto de vista territorial correspondiendo con el «Ámbito de Actuación» del asentamiento rural, cuya ordenación se propone.

Este «Ámbito de Estudio» incluye un área mayor al que pudieran afectar las edificaciones situadas a menos de los 200 metros del límite externo del ámbito del PAMU.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

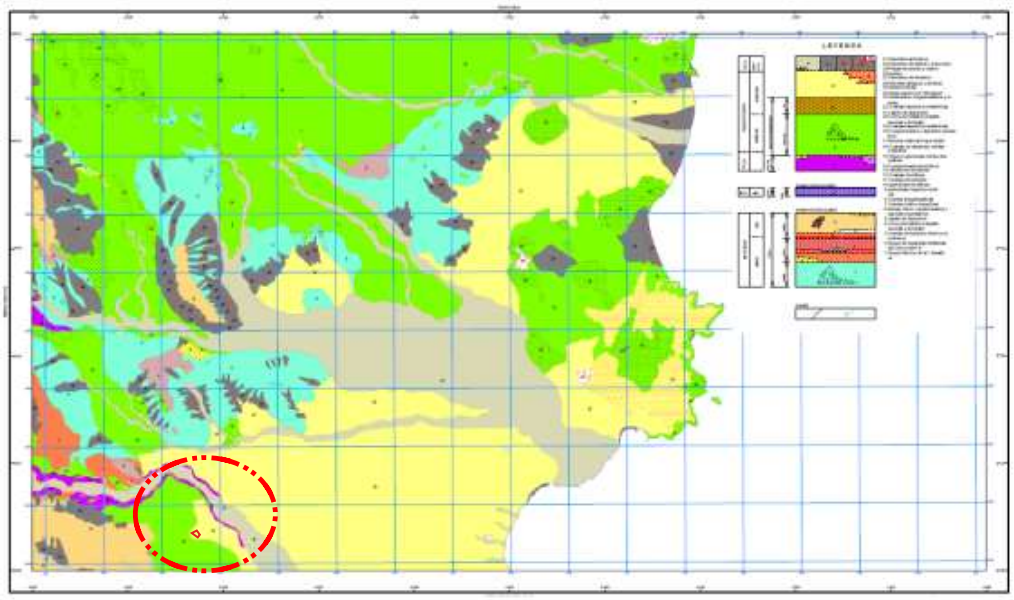
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 44/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

6.4.1. Geología y geomorfología.

Fisiográficamente el ámbito de estudio se presenta como un terreno relativamente llano cuya escasa pendiente (en torno a un 5%) bascula ligeramente entre las Calles Alcorac y Arnauz, de modo que su emplazamiento altitudinal se define en la cota entre 162,20 m. y 158,4 m, sin elementos relevantes que alteren esta plataforma.

Pertenece a las unidades geológicas, denominadas «Sedimentos conglomeráticos y arenas» presentes en esta área y afloraron desde el Barranco de Tirajana. En el tramo suroriental, donde se encuentra el ámbito del presente documento, los Llanos de Juan Grande constituyen una amplia plataforma sedimentaria que se prolonga hacia el norte, generada por los continuos depósitos de sedimentos aluviales desalojado de la Cuenca de Tirajana, conformando su amplio delta.

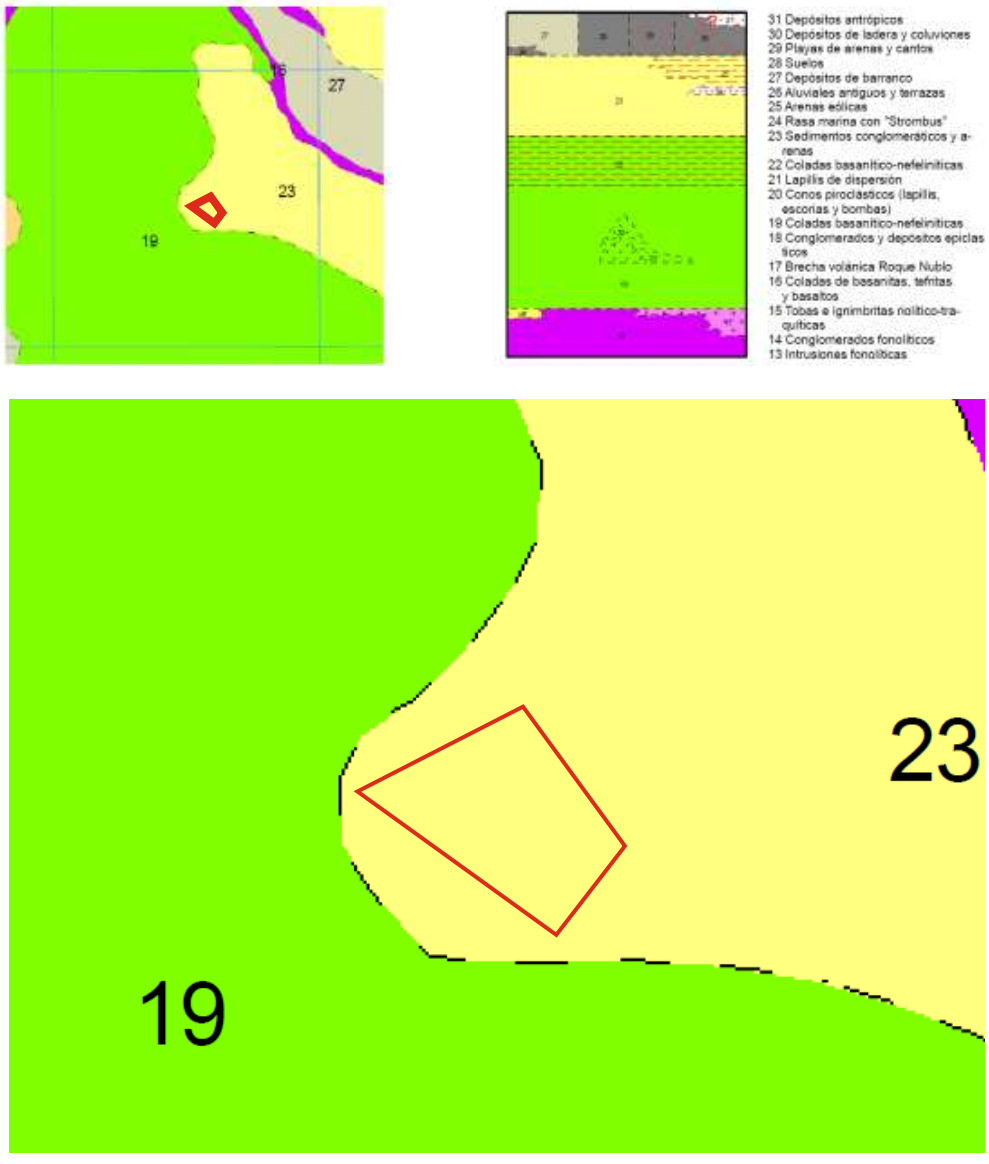


MAGNA 50 - Hoja 1114 (AGÜIMES)
Fuente: Instituto Geológico y Minero de España

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 45/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



MAGNA 50 - Hoja 1114 (AGÜIMES)
Fuente: Instituto Geológico y Minero de España

Los sedimentos conglomeráticos y arenas fluviales ("fan-delta"), son depósitos de tipo “fan-delta” y abanicos aluviales más importantes, que afloran por las zonas bajas del sureste de la isla ocupando una extensa superficie, desde el barranco de Guayadeque (al norte), hasta las proximidades del aeroclub de Tarajalillo (al sur). Son una serie de abanicos aluviales, imbricados y relacionados, muchos de ellos, con el cauce del Barranco de Tirajana. Los espesores varían entre los 40 y 80 m, tendiendo a aumentar

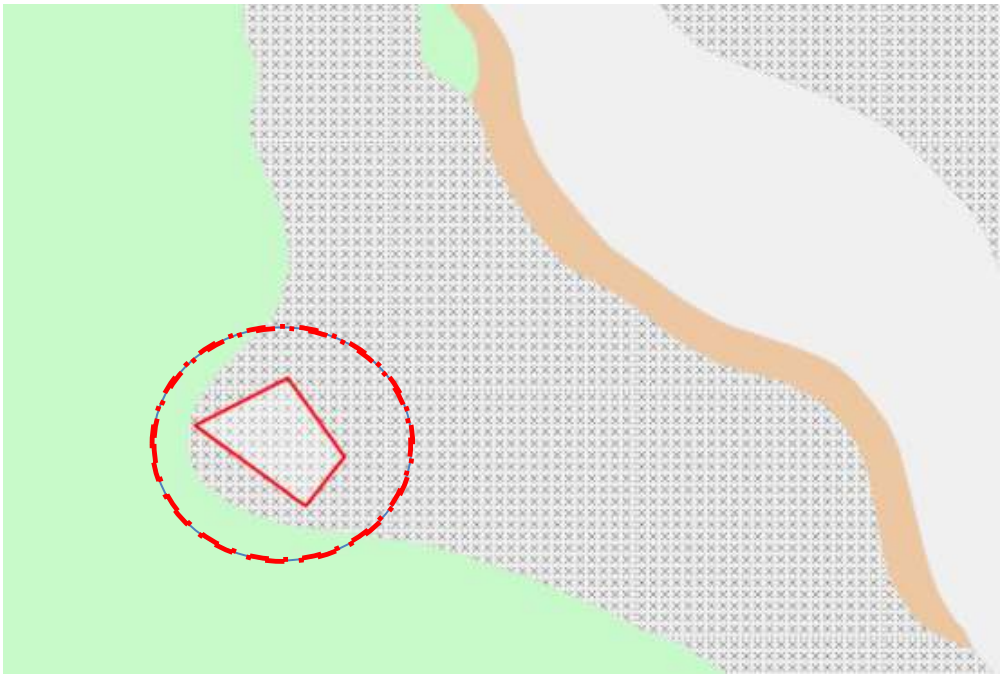
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 46/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

hacia el SE. Están compuestos por gravas, arenas y limos marrones. Las gravas tienen bloques de naturaleza predominantemente fonolítica y también básica, del Ciclo Post Roque Nublo. Son depósitos poco clasificados y presentan en la vertical secuencias granodecrecientes. Al no existir emisiones volcánicas del Ciclo Reciente en esta área, sólo puede precisarse que estos materiales son anteriores al desarrollo de la red de drenaje, pues se observa que ésta se ha encajado unos 20 m en estos sedimentos.

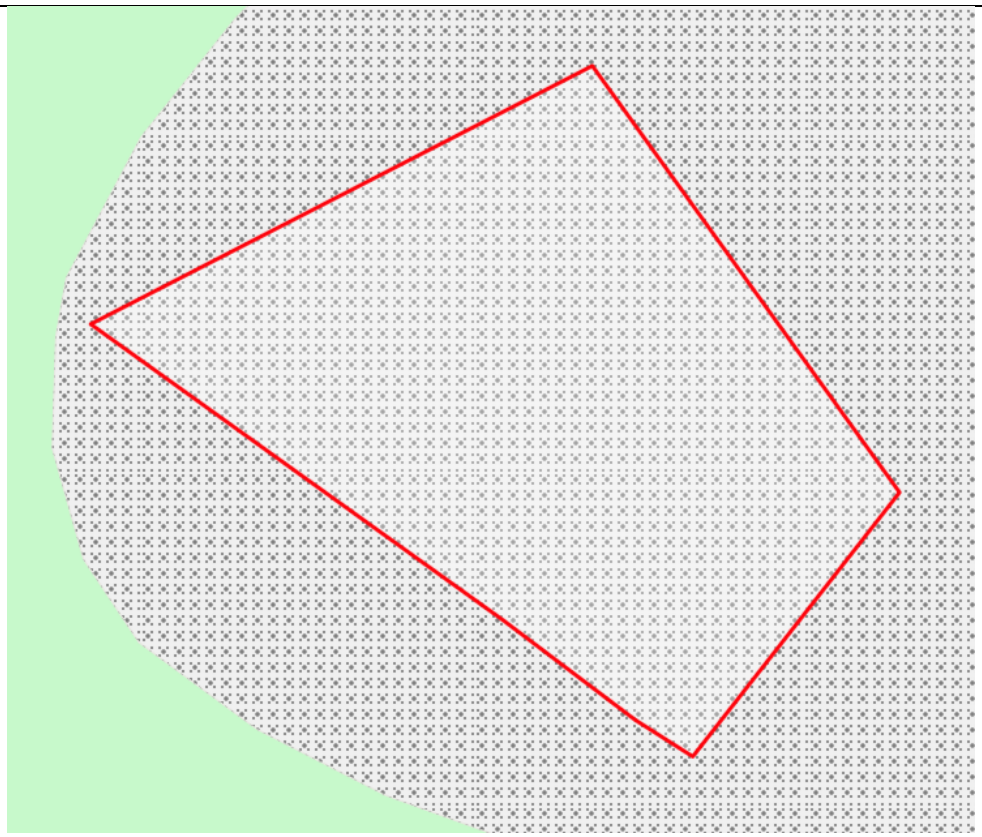
Por otro lado, se encuentran presentes las “Coladas Basáltico-nefeliníticas”. Es, con mucho, la unidad volcánica mayoritaria de todo el Ciclo Post Roque Nublo, ocupando una gran superficie de la Neocanaria, desde el límite superior del contacto con la Paleocanaria hasta el mar. Los apilamientos son de coladas masivas y de hasta 2-3 m de espesor individual. Muchas de ellas presentan una ligera disyunción columnar. Son rocas oscuras, densas, de texturas porfídicas. El espesor de conjunto es variable, según sectores: desde 15-20 m hasta 100-150 m, o más. A esta unidad pertenece el afloramiento más occidental de coladas del Ciclo Post Roque Nublo.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 47/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Mapa geológico – Caracterización del suelo
Fuente: IDE CANARIAS

Desde el punto de vista geotécnico, se trata de una unidad VII, correspondiente a depósitos aluviales y coluviales. Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. En este caso, del Barranco de Tirajana. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos, que corresponde a ignimbritas y tobas, que se trata de rocas duras o semiduras correspondientes a depósitos piroclásticos pumíticos o cineríticos muy compactados, tales como ignimbritas con o sin textura eutaxítica o cineritas compactas.

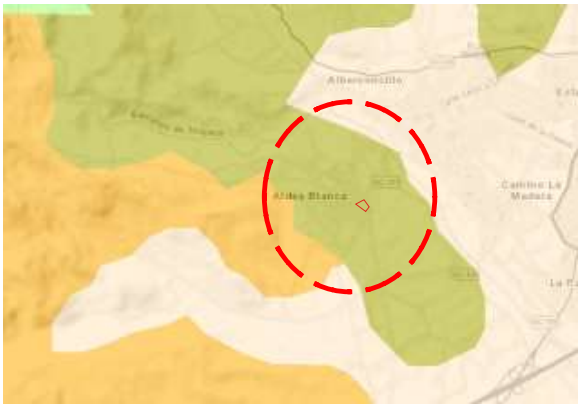
A continuación veremos un plano que nos muestra la composición litológica de la masa geológica de la región, definiendo de forma pormenorizada la composición de las piedras existentes en la zona objeto de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 48/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38







Gravas, conglomerados, arenas y limos

Rocas volcánicas félsicas

Rocas volcánicas máficas y félsicas

Mapa litológico de España
Fuente: Instituto Geológico y Minero de España

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 49/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

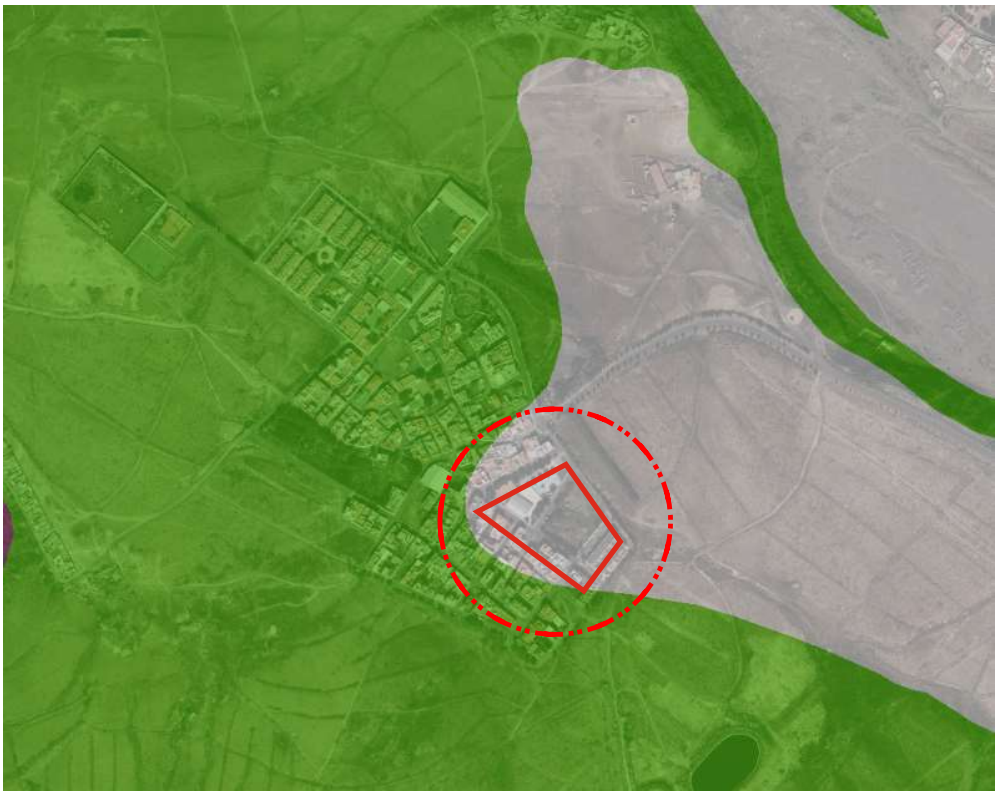
Las rocas volcánicas, también llamadas extrusivas, se clasifican en dos grupos principales según su composición mineralógica: máficas y félsicas. Las rocas máficas, como el basalto, son ricas en minerales ferromagnesianos (como el olivino, piroxeno y anfíbol) y calcio, lo que les da un color oscuro y mayor densidad. Las rocas félsicas, como la riolita, son ricas en minerales félsicos (como cuarzo y feldespatos) y tienen colores más claros y menor densidad.

En el ámbito de estudio de Aldea Blanca encontramos rocas volcánicas máficas, aunque en el área circundante encontramos también rocas volcánicas félsicas y gravas y conglomerados, como consecuencia de estar en el entorno del Barranco de Tirajana.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 50/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 51/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Mapa geotécnico – Caracterización del suelo
Fuente: IDE CANARIAS



Fuente: IDE CANARIAS

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una modalidad T3 de "terrenos desfavorables" que no ha impedido la ocupación edificatoria en este entorno urbano; si bien debe considerarse dicho rasgo a posibles efectos de prevención en el diseño constructivo resultante de la nueva ordenación urbanística.

Al margen de la cuestión antes expuesta, el comportamiento volcánico y sísmico propio de la caracterización geomorfológica en Canarias no constata ningún episodio en el período de datación histórica que derive en riesgo natural reseñable que podamos asociar a esta variable con vistas a su observación en las determinaciones previstas.

Igualmente, el grado de antropización y urbanización es irreversible y no permite localizar en el ámbito y su entorno de influencia ninguna formación geomorfológica o geológica relevante que deba requerir su conservación, no siendo por ello un factor limitativo de la ordenación.

6.4.2. Hidrología e hidrogeología.

La definición hidrográfica del ámbito de Aldea Blanca se definen en un interfluvio alomado en plataforma cuyo recorrido orográfico natural (procedente desde el interior del municipio), entre el Barranco de Tirajana y el Barranco de Las Palmas.

Es un emplazamiento integrado en la zona baja de la extensa cuenca hidrográfica del Barranco de Tirajana que tiene su desarrollo desde la zona cumbrera y tras una densa red de barranco acaba circundando Aldea Blanca y que desemboca longitudinalmente en el mar.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 52/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Sin embargo, el ámbito de ordenación se localiza en una cota superior al de la línea principal de transporte hidrológico con diferencias de 40-50 m. de altitud, unido a separarse de la misma mediante la urbanización y edificación del suelo. Por tanto, la relación natural entre ambos puntos es nula, imposibilitando una eventual situación de riesgo natural como consecuencia de acontecimientos asociados al transporte hídrico agresivo o torrencial en dicha red fisiográfica.

En el ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, de Aldea Blanca, el ciclo hidrológico natural tiene su origen exclusivo en el régimen de precipitaciones y, entre éstas, de las lluvias.

Sin embargo, esta característica se materializa en un comportamiento propio de entornos áridos en tanto se contabiliza unos registros pluviométricos (datos recopilados en la estación de Juan Grande) con una media anual de unos 33 mm (Fuente – Consejo Insular de Aguas / Estación 131). La anterior heterogeneidad orográfica de la estructura insular, el comportamiento climático en la vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en Aldea Blanca respecto a la cumbre insular.

Este exiguo volumen se reparte con relativa mayor concentración en los últimos y primeros meses del año.

La distribución mensual en la zona muestra diciembre como el mes más lluvioso, seguido de febrero y noviembre por este orden, concentrándose con gran diferencia en este margen estacional conjunto. Por el contrario, coincidimos con un emplazamiento con una apreciable aridez sequedad veraniega, en la que entre mayo y agosto no se registran precipitaciones superiores a 0,5 mm.

En este contexto, la presencia hídrica en el emplazamiento es casi nula, no observándose ningún enclave de depósito natural de agua que pudiera requerir determinaciones orientadas a su conservación. El consumo hídrico en este caso es predominantemente procedente del sistema público de abastecimiento procedente de plantas desaladoras en zonas exteriores al ámbito de ordenación.

Por otra parte, el transporte por escorrentía torrencial en forma de avenida como rasgo de comportamiento hidrológico natural procedería desde las zonas interiores y de mayor altitud de la unidad fisiográfica en que se ubica el ámbito. En este sentido, la construcción de la infraestructura viaria de primer orden y el desarrollo urbano del núcleo del La Aldea restringe todo riesgo de fenómenos desfavorables relacionados con esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 53/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

El ámbito se localiza dentro del área general que engloba la costa sur de la isla como unidad de masa de agua subterránea delimitada en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en concreto, la unidad ES70GC005M.

De acuerdo a la ficha correspondiente, la masa de agua subterránea se encuentra en mal estado químico por elevada salinidad con tendencias localizadas en el crecimiento de nitratos en la zona. No hay constancia o evidencias claras de la existencia de procesos activos de intrusión salina, encontrándose tendencias tanto ascendentes como descendentes.

A corto y medio plazo no es previsible que se alcance el buen estado químico, ya que el lixiviado de la zona no saturada seguirá siendo importante, debido al gran volumen de agua afectada por la contaminación y a la baja recarga en la zona.

Con arreglo a las características anteriores se define para la superficie en la que se localiza nuestro ámbito la conveniencia de propiciar una ordenación que evitar o limite la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y el aumento del deterioro del estado de la masa de agua subterránea, que proteja, mejore y regenere dentro del alcance competencial y el tipo de usos ordenados las masas de agua subterránea, así como se garantice el equilibrio entre la extracción en su caso y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

En todos los casos, se requiere unas determinaciones que no dificulten o, en su caso, propicien un cambio en las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

6.4.3. Edafología.

Desde el punto de vista del interés edafológico, el ámbito es una zona ya antropizada, por lo que las potencialidades agrológicas o vegetales del suelo han desaparecido, coincidiendo con el proceso de urbanización residencial de Aldea Blanca.

Este desarrollo urbano ha afectado de modo irreversible a las propiedades agrológicas del suelo constatándose la inexistencia de uso agrícola en el entorno desde finales de la anterior década de los 90; momento en que se inicia la ocupación del área.

No constituye por tanto una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica del presente PAMU, descartándose la existencia de cualquier enclave que en razón a la misma requiera su conservación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 54/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

La característica general de los suelos del entorno de la zona urbana de Aldea Blanca es su avanzado estado de degradación, en buena medida condicionado por la aridez del territorio y por las especiales condiciones geomorfológicas.

Se trata de suelos en los que la mayor presencia corresponde a los de tipo leptosol lítico y calcisol pétrico, caracterizados por vincularse a una erosión intensa que, favorecida por la escasa vegetación dificulta las condiciones necesarias para la edafogénesis.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 55/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



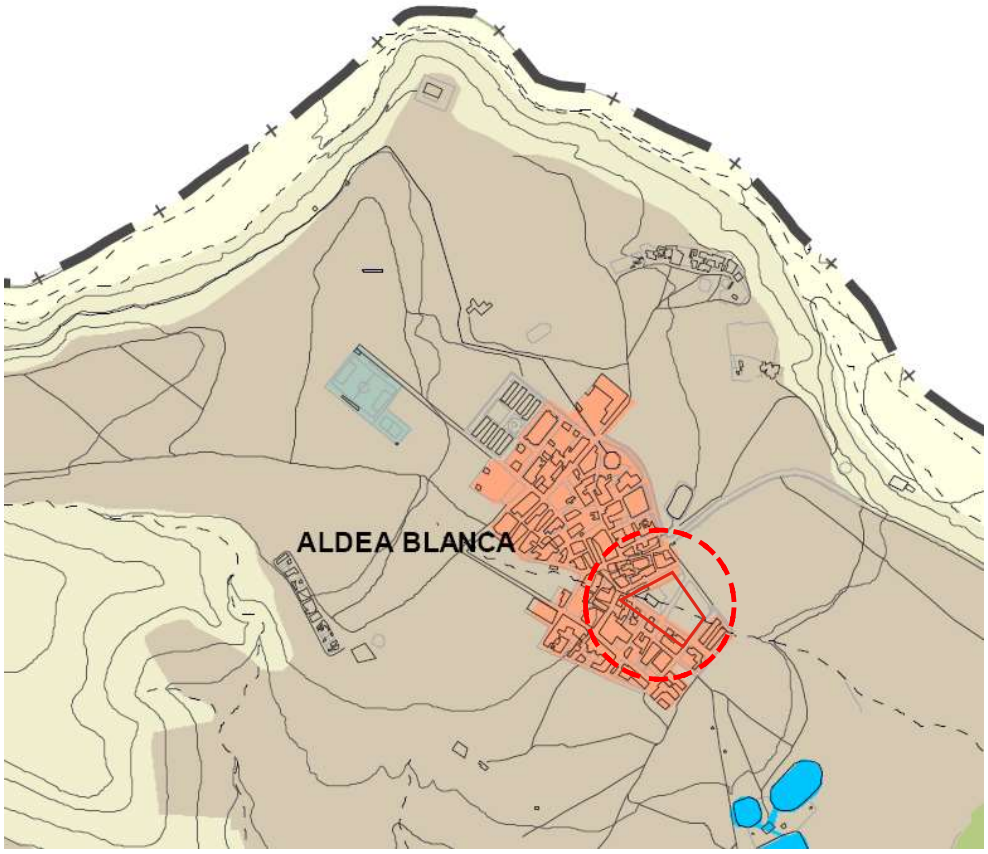
Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Con un predominio del calcisol pétrico, en las zonas medias y altas del municipio coinciden con la expansión del pinar natural y repoblado. En el ámbito de estudio, correspondiente a la zona de Los Llanos de Juan Grande, es donde se encuentran las mejores condiciones de pendientes, las características sedimentarias del sustrato y la mayor presencia de recursos hídricos ha aumentado ligeramente sus condiciones agrológicas, fruto de las cuales se explica el desarrollo de la actividad agrícola en las pasadas décadas y el paisaje de invernaderos, en franco retroceso.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 56/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 57/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (aprobado inicialmente).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 58/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

6.4.4. Características climáticas.

El espacio que engloba el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto meridional de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en este PAMU están condicionados por una localización insular expuesta directamente a las condiciones áridas.

La retirada del Anticiclón favorece en ocasiones la llegada de vientos del este, sureste o sur que arrastran aire seco y polvo en suspensión. Entre el otoño y la primavera, las situaciones estables se pueden ver alteradas por una serie de fenómenos meteorológicos (‘gota’ fría, invasiones de aire polar, perturbaciones oceánicas y borrascas del suroeste). Asociadas a estas perturbaciones se pueden producir variaciones de temperatura, humedad y precipitaciones.

Se consideran válidos en el ámbito de Aldea Blanca y a los efectos de la ordenación urbanística el uso de los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria.

En la caracterización del funcionamiento hidrológico, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 50 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de noviembre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 59/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	17.9	20.8	15.0	25	65	3.1	0.0	0.4	0.0	0.0	4.1	184
Febrero	18.2	21.2	15.0	24	66	3.0	0.0	0.4	0.1	0.0	4.4	191
Marzo	19.0	22.3	15.7	12	64	2.3	0.0	0.3	0.1	0.0	5.5	229
Abril	19.4	22.6	16.2	6	64	1.3	0.0	0.1	0.0	0.0	3.1	228
Mayo	20.4	23.6	17.3	1	65	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	272
Junio	22.2	25.3	19.2	0	66	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	7.4	284
Julio	23.8	26.9	20.8	0	65	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.6	308
Agosto	24.6	27.5	21.6	0	66	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	11.6	300
Septiembre	24.3	27.2	21.4	9	68	1.1	0.0	0.3	0.0	0.0	6.7	242
Octubre	23.1	26.2	20.1	16	69	2.3	0.0	0.3	0.0	0.0	4.1	220
Noviembre	21.2	24.2	18.1	22	67	3.9	0.0	0.3	0.0	0.0	3.6	185
Diciembre	19.2	22.2	16.2	31	68	4.5	0.0	0.5	0.0	0.0	3.9	179
Año	21.1	24.2	18.0	151	66	22.1	0.0	2.7	0.3	0.0	70.9	-

Leyenda

T Temperatura media mensual/anual (°C)
TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R Precipitación mensual/anual media (mm)
H Humedad relativa media (%)
DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN Número medio mensual/anual de días de nieve
DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF Número medio mensual/anual de días de niebla
DH Número medio mensual/anual de días de helada
DD Número medio mensual/anual de días despejados
I Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria
Fuente: Agencia Estatal de Meteorología

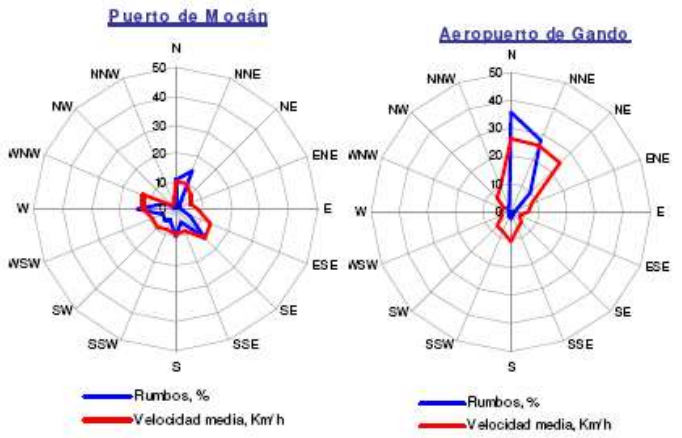
El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

No se dispone de datos de viento del entorno cercano a la zona. Los datos disponibles se refieren a ubicaciones expuestas directamente a la influencia del Alisio (estación del Aeropuerto de Gando), o bien totalmente abrigadas del mismo (Estación del Puerto de Mogán). En las rosas adjuntas (suministradas por la Agencia Estatal de Meteorología) puede compararse la elevada variabilidad del viento en función de la exposición local al Alisio. En el Aeropuerto la presencia del Alisio supone una total dominancia de direcciones del primer cuadrante, y unas velocidades medias elevadas. En el Puerto de Mogán, en cambio, se observa la contribución de vientos aproximadamente paralelos a la costa (WNW-ESE) y de vientos tierra-mar.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 60/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Agencia Estatal de Meteorología

En Aldea Blanca la situación debe ser mixta entre la reflejada por las dos rosas anteriores. Su ubicación la protege en cierta medida del Alisio, sobre todo cuando éste sopla en dirección norte o nor-noreste, y su situación en un interfluvio la protege asimismo de la influencia directa de las brisas tierra-mar, que se mostrarán en su máxima extensión en el cauce del barranco adyacente.

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (13.995 m2) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento a media distancia de la costa (casi 6 km en línea recta y un mínimo de 158 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de “Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático” (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constatándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la zona residencial costera en San Bartolomé de Tirajana. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 61/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica en Aldea Blanca pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desenvolverán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en esta zona se soportaría sobre la exhaustividad datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en Juan Grande y en mayor medida en el Aeropuerto de Gran Canaria.

Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Aldea Blanca mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo del siglo que puede cifrarse en hasta 3ºC, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.

- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en la costa de San Bartolomé de Tirajana por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario de la Autovía GC-1 y de la red urbana interior y los usos propios del ámbito urbano conforman las únicas fuentes reseñables.

- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes.

- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano consolidado como Aldea Blanca en el que se pretende integrar el ámbito del PAMU al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.

- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 62/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico vinculado al turismo, el ocio y el uso residencial.

- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

6.4.5. Características de la vegetación y la fauna.

- **Vegetación.**

En un escenario natural potencial, la Urbanización de Aldea Blanca se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al matorral nitórfilo-desértico, correspondiente a especies como el ahulagar-saladar blanco, que en amplias zonas costeras del municipio ha sido sustituida por el desarrollo urbano y, previamente, por cultivos y matorrales de sustitución diversos.

En efecto, el ámbito directo del PAMU es una zona ya urbanizada, donde tanto la vegetación potencial como la de sustitución han desaparecido, constatándose en todo caso elementos propios de ruderales muy antropizados o de especies de ajardinamiento propias de áreas urbanizadas.

La antropización del suelo ha consolidado si no la sustitución de todo elemento natural de vegetación la sustitución por un escenario con prevalencia de un matorral bajo y porte herbáceo en el que predominan formaciones más o menos extensas de aulagar y saladar blanco (Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae) y retales de barrillar (Mesembryanthemetum crystallini).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 63/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 64/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Visor Grafcan.

- **Especies de vegetación protegidas.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 65/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Analizando el inventario de la vegetación realizado durante la visita de campo, así como de la consulta del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se desprende que en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada y en su entorno no existen especies vegetales protegidas, siendo los documentos normativos de referencia los siguientes:

- Orden de 20 febrero 1991, sobre protección de flora vascular. (Or Fl).
- Listado y Catálogo español de Especies Amenazadas (CEEA).
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats (Di.Ha).
- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP).
- Convenio de Berna (BERNA).
- Convenio de Bonn (BONN).

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

- **Área de interés florístico.**

En la zona de Aldea Blanca no existen áreas de interés florístico. Las zonas más cercanas de interés florístico se ubican en la zona del Barranco de Tirajana, con presencia de comunidades vegetales de balera (Polycarpo-Nicotianetum glaucae).

- **Fauna.**

Esta situación preexistente de entorno urbanizado o ecológicamente muy transformado presenta un comportamiento similar en la representación faunística de la biodiversidad en esta zona, la cual dada la imitada superficie del ámbito se vincula más al ajardinamiento propia del entorno urbano. Este conjunto se encuentra formado principalmente por individuos del gorrión moruno o palmero (Passer hispanoliensis), mirlos y se constata la presencia ocasional de la cotorra argentina.

No se han observado otros elementos bióticos. Sin embargo, las condiciones del ámbito y su entorno sugieren no descartar la presencia de mamíferos menores (ratas, ratones), reptiles (lagartos, lisas) e invertebrados propios de las zonas urbanizadas y solares inedificados en entornos muy áridos como el presente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 66/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

En ninguno de los casos, el ámbito del PAMU y su entorno de influencia acoge especies reconocidas en los instrumentos normativos y legales vigentes con determinaciones destinadas a su conservación o tratamiento preventivo, bien por su interés biótico, su endemicidad o su grado de amenaza. En este sentido, no existen superficies definidas como hábitats de interés comunitario fuera de espacios de la Red Natura 2000 previstas en el marco legal estatal.

En el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, (que almacena toda la información de especies conocidas terrestres silvestres de canarias actualizada hasta el año 2022, -datos registrados con nivel de precisión "1" y nivel de confianza "seguro"), se cita la presencia de Circus aeruginosus (aguilucho lagunero occidental) y Hieraaetus pennatus (águila calzada) en la superficie de afección de la ordenación pormenorizada.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 67/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

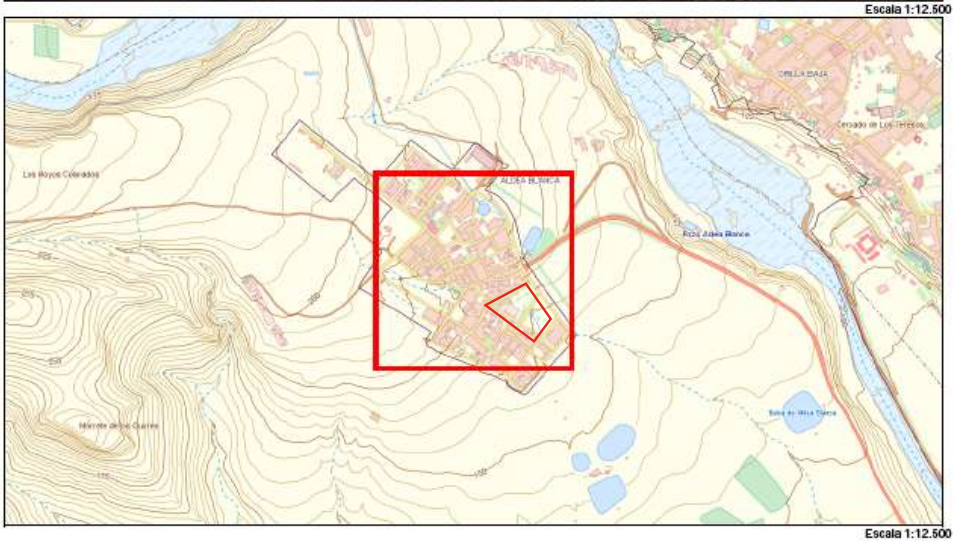
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=453250.0 y=3079750.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

Fuente.- Visor Grafcan.

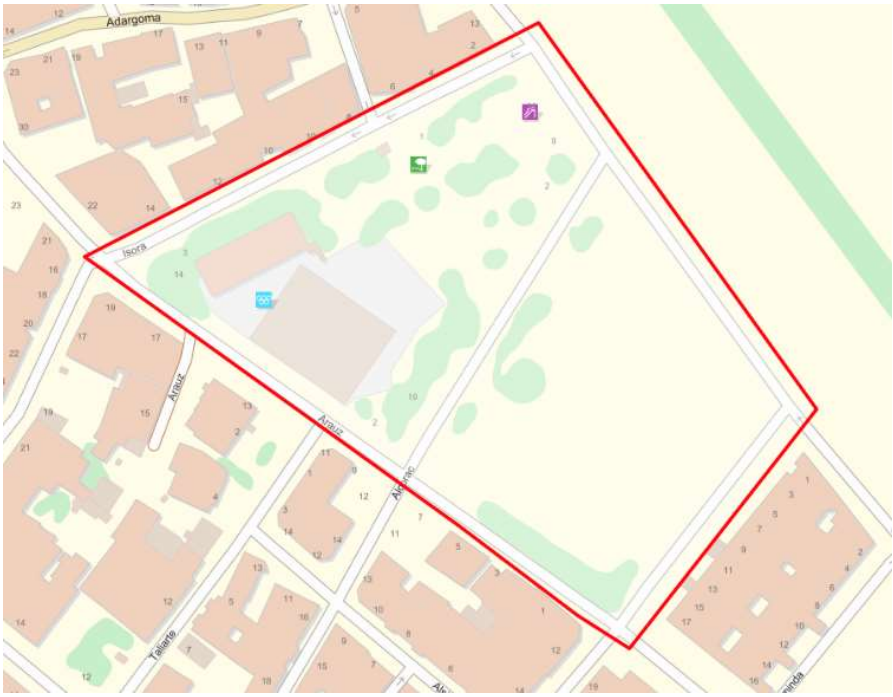
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 68/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 69/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA			
Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Circus aeruginosus	Aguilucho lagunero occidental	×	Nativo Seguro (NS)
Hieraaetus pennatus	Águila calzada	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS							
Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Circus aeruginosus	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
Hieraaetus pennatus	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]		
Circus aeruginosus	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

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

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

Fuente.- Visor Grafcan.

Por su parte, según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (realizado por la Viceconsejería de Política Territorial y Medio Ambiente en Noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se adscribe a la Zona Juncalillo-Aldea Blanca, Maspalomas, en la que se ha constatado la presencia del alcaraván y el chorlitejo patinegro; si bien dentro de dicha zona el área de Aldea Blanca donde se pretende la nueva ordenación no se señala como ámbito destacado para la reproducción de estas especies de aves estepáricas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 70/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 71/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Áreas prioritarias reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna

Fuente.- Visor Grafcan.

Cabe añadir que en las visitas realizadas a la zona no se ha constatado la nidificación de aves de interés en el interior de la superficie de estudio.

Por último, en cuanto a los mamíferos, destaca en este tipo de ambientes el ratón (Mus musculus) y la rata común (Rattussp.).

En los siguientes cuadros se incluyen las especies más representativas de la fauna vertebrada observada en el entorno del ámbito de estudio, indicándose en cada caso la protección a que cada especie se encuentra sometida:

LISTADO DE ESPECIES DE AVES QUE SE PUEDEN AVISTAR EN LA ZONA DE ESTUDIO		GRADOS DE PROTECCIÓN	
Especie	**Nombre común/vulgar**	**C.N.E.A.**	**C.C.E.P**
Actitis hypoleucos	Andarríos chico	RPE	
Alaudala rufescens rufescens	alandra canaria, Terrera marismeñ	RPE	
Bucanetes githagineus amantum	ájaro moro, Camachuelo trompeter	RPE	Anexo I
Burhinus oedicnemus distinctus	Alcaraván común	RPE	Anexo I
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	RPE	
Gallinula chloropus	Gallineta común, Polla de agua		
Hieraaetus pennatus	Águila calzada		Anexo I
Mareca strepera	Ánade friso		Anexo II/A
Petronia petronia petronia	Gorrión chillón	RPE	
Tadorna ferruginea	Tarro canelo	RPE	Anexo I
Tringa nebularia	Archibebe claro	RPE	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 72/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMÚN	CCEP	CNEA	Directiva Hábitat	Convenio de Berna
Mus musculus	Ratón Doméstico				
Rattus norvegicus	Rata común				
Rattusrattus	Rata campestre o rata negra				
Chalcidessexlineatus	Lisa de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
TarentolaboettgeriSteindachner	Perenquén de Gran Canaria	IV	RPE	Anexo VI	Anexo II
Gallotiastelhinii	Lagarto de Gran Canaria	IV	Descatalog.	Anexo VI	Anexo III

LESRPE y CEEA: ***Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.***

"RPE": "Régimen de Protección Especial".*Listado de Especies Silvestres.*
"PE": "Especies y subespecies catalogadas en peligro de extinción".*Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
"V": "Especies y subespecies catalogadas de interés especial". *Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

CCEP: ***LEY 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas y el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010***:

Anexo I: Especies "en peligro de extinción"
Anexo II: Especies "vulnerables".
Anexo III: Especies "de interés para los ecosistemas canarios".
Anexo IV: Especies silvestres de "protección especial".
Anexo V: Categoría supletoria en el Catálogo Canario en caso de disminución de la Protección en el Catálogo Nacional de las Especies con presencia significativa en Canarias.
Anexo VI: Especies incluidas en la categoría de Interés Especial en el Catalogo Estatal afectadas por el apartado 4 de la disposición transitoria única

***2 Tiene en consideración:**
- *Orden AAA/1771/2015, de 31 de agosto, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*
- *Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.*

Conservación de aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010. Directiva 2009/147/CE Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre de 2009)
(3) Valores de Categoría de Protección Directiva de Aves
- Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución (art.4).
- Anexo II/A: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte A del Anexo II podrán cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva.
- Anexo II/B: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte B del Anexo II podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se las menciona (art.7).
- Anexo III/A: Para las especies enumeradas en la parte A del Anexo III, las actividades contempladas en el apartado 1 del artículo 6 no estarán prohibidas, siempre que se hubiese matado o capturado a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo (art.6).

Cabe concluir que a la superficie de estudio, pobre en cubierta vegetal e inmediatamente próxima a una amplia zona urbano-residencial, a la Autovía GC-1, etc., no se encuentra ligada ninguna comunidad animal significativa; habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves singulares.

6.4.6. Paisaje.

El ámbito del PAMU se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona residencial basada en la modalidad morfología de baja densidad edificatoria, con edificios de dos y tres plantas sobre rasante. Existe un ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 73/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

En el ámbito de ordenación todas las parcelas están destinadas a uso residencial. Existe el CEIP Aldea Blanca, el Consultorio Local sanitario de Aldea Blanca, el Centro sociocultural Aldea Blanca y dispone de áreas de libres y parques urbanos de esparcimiento. En el ámbito de estudio, además, existe un pabellón deportivo y un parque urbano, así como un parque pendiente de ejecución por la Administración.

Está conectado con la GC-191 y la GC-1 a través de la GC-105, que se inicia en Aldea Blanca y termina en el enlace de las vías anteriores.

Por lo tanto, la inedificación del ámbito de estudio lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos consolidados, que en su caso se completa con el eventual efecto de franja de espacio libre.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de Aldea Blanca en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos significativos.

Podemos caracterizar la calidad visual mediante las siguientes conclusiones del análisis efectuado:

- **Al Este:** Morfología definida por la colindancia con suelo rústico en abandono.

    - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva: Baja.

- **Al Norte:** Morfología longitudinal de parque urbano junto a hilera de edificaciones residenciales de baja volumetría en formato dúplex o similar. Esta última configuración se desarrolla hacia el noreste mediante formación urbana de trama de manzanas paralelas en sentido Oeste-Este.

    - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva: Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el parque longitudinal y su zona verde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 74/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- **Al Oeste:** Morfología de parcela de pequeñas dimensiones con presencia de pieza unidades seriadas de edificación residencial menor y ajardinamiento con arbolado diverso.

    - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva: Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización de la arquitectura residencial de baja volumetría asociada representatividad formal en el contexto de los estilos contemporáneos, así como del ajardinamiento con arbolado diverso y presencia destacada de palmáceas.

- **Al Sur:** Morfología de parcela de pequeñas dimensiones con presencia de pieza unidades seriadas de edificación residencial menor y ajardinamiento con arbolado diverso.

    - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva: Baja, con particularidades perceptivas asociada a la valorización de la arquitectura residencial de baja volumetría asociada representatividad formal en el contexto de los estilos contemporáneos, así como del ajardinamiento con arbolado diverso y presencia destacada de palmáceas.

A partir de este diagnóstico se concluye en que el ámbito de ordenación se integra en un entorno con un interés ambiental muy bajo (de manera específica posee un interés geomorfológico y ecológico muy bajo, y una calidad visual del paisaje baja).

6.4.7. Patrimonio cultural.

En el ámbito del PAMU no se delimita ningún elemento o conjunto incluido en alguno de los catálogos de protección vigentes en el planeamiento municipal por su representatividad del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

Igualmente, no existe ningún elemento o conjunto incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o dentro de su entorno de protección. Sin perjuicio de estos condicionantes jurídicos, tampoco se observan elementos, estructuras o enclaves que puedan adscribirse a rasgos objetivos de valorización social o cultural.

No se trata, por tanto, de una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica que se propone para el PAMU de Aldea Blanca.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 75/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

6.4.8. Espacios protegidos.

En el ámbito del PAMU no existe área alguna recogida en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Zona Especial de Conservación o de sus figuras complementarias de Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves. Tampoco concurre en esta superficie y su entorno áreas integradas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

No se trata por tanto de una variable de referencia en la evaluación ambiental estratégica que se propone para el PAMU de Aldea Blanca.

6.4.9. La población y la perspectiva de género.

El ámbito del PAMU no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectada por las determinaciones urbanísticas, por cuanto en sí mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior.

Sí resulta colindante en su margen norte, oeste y al sur, la existencia de varias decenas de viviendas de baja volumetría. Aunque su relación de influencia respecto a los objetivos de la nueva ordenación se considera poco probable.

El núcleo de Aldea Blanca ha mantenido un comportamiento estable desde 2010 con una estabilización en torno a los 1.104 residentes.

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones del ámbito de estudio existe una relativa mayor proporción de población de entre 40 y 59 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre el PAMU.

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión dinamización del uso del suelo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 76/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.

- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.

- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito del PAMU no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal residencial en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

6.4.10. Análisis de riesgos.

Teniendo en cuenta la limitada superficie del ámbito de ordenación, el Plan General de Ordenación que se ajusta mediante el presente PAMU concibe la misma como área con bajo riesgo natural y tecnológico-humano.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo “cero”, en tanto se localizan los potenciales efectos antrópicos de la contaminación acústica en los márgenes de las vías de conexión con la zona urbana.

Las características medioambientales y los usos preexistentes derivan en que los fenómenos territoriales relevantes en esta zona se concreten en las lluvias torrenciales de agresividad alta muy ocasional y asociada a escorrentías puntuales, así como a los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 77/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

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

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de barrios y zonas como las del entorno del ámbito del PAMU donde el riesgo viene determinado por la mayor concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, contaminación acústica y reducción de la calidad ambiental del entorno, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.

Según el proyecto y aplicación RIESGOMAP del Gobierno de Canarias, la superficie del PAMU y su entorno se define con los siguientes aspectos concretos:

Riesgo total SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo total VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo total INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo Social VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico SISMICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Social

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica SISMICO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 78/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Económica VOLCANICO

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INCENDIO FORESTAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION COSTERA

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION FLUVIAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica DINAMICA LADERAS

Valor: BAJO

Exposición Social SISMICO

Valor: MEDIO

Exposición Social VOLCANICO

Valor: MEDIO

Exposición Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MEDIO

Exposición Social INUNDACION

Valor: MEDIO

Exposición Social DINAMICA LADERAS

Valor: MEDIO

Exposición Económica

Valor: MEDIO

Peligrosidad SISMICO

Valor: BAJO

Susceptibilidad volcánica

Valor: MUY BAJO

Suceptibilidad Incendio Forestal

Valor: MUY BAJO

A continuación se analiza cada uno de los posibles riesgos:

- **Riesgo volcánico.**

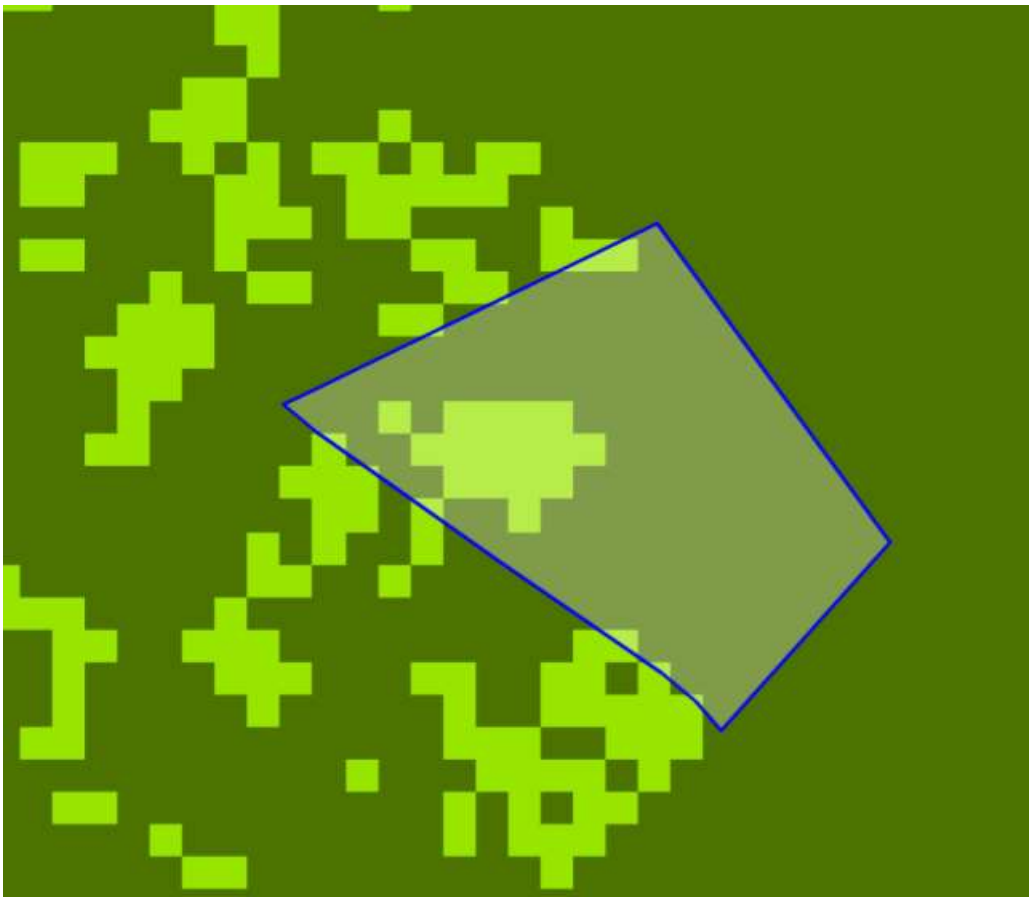
El sector de la isla donde se ubica la zona de estudio, debido a la antigüedad de los materiales geológicos que lo constituyen (PEVOLCA, Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 79/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Decreto 73/2010, de 1 de julio), así como a la ausencia de erupciones recientes (Rodríguez González et al, 2009), apunta estar sometido a una baja probabilidad de erupciones volcánicas. La configuración del área de estudio, como un interfluvio alargado y con una configuración interna que oscila entre plana y convexa (a excepción del barranquillo longitudinal que la recorre) entre el Barranco de Tirajana y el Barranco de Las Palmas, hace que aun en caso de erupción en el entorno, el riesgo por coladas sea prácticamente nulo, estando en todo caso sujeta la zona a la afección por caída de materiales proyectados (piroclastos, cenizas). Por tanto, cabe concluir un riesgo volcánico muy bajo para el área.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 80/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente.- Visor Grafcan.

- **Riesgo sísmico.**

El PESICAN (Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 72/2010, de 1 de julio) basa su estimación de peligrosidad sísmica para el archipiélago en la peligrosidad establecida por el Instituto Geográfico Nacional. Según este organismo, la peligrosidad sísmica del Archipiélago corresponde a la intensidad VI de la escala EMS-98 (determinada para un período de retorno de 500 años).

Según esta Escala Macrosísmica Europea (cuya intensidad VI-VII aproximadamente correspondería a una intensidad 5-6 de la escala de Richter), la intensidad VI ('levemente dañino') tendría como efectos los siguientes:

- Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior.

- Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

- Se presentan daños de grado 1 en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2; algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Según la misma escala EMS, la mayor parte de las edificaciones existentes o previsibles tendrían clase de vulnerabilidad C o D. Los daños de grado 1 que según la definición de la intensidad VI podrían sufrir algunos edificios de clase de vulnerabilidad C serían 'Grado 1: Daños de despreciables a ligeros (ningún daño estructural, daños no estructurales ligeros). Fisuras en muy pocos muros. Caída sólo de pequeños trozos de revestimiento. Caída de piedras sueltas de las partes altas de los edificios en muy pocos casos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 81/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Por tanto, para la peligrosidad sísmica asociada al Archipiélago, el tipo de edificaciones y la vulnerabilidad a ellas asociada, se puede considerar que el riesgo sísmico es bajo. Cabe apuntar como mera observación que la mayor parte de los sismos relevantes que se han producido en Canarias en los últimos años se han generado en el mar y han tenido una intensidad IV-V.

- **Riesgo de desprendimientos.**

El área de ordenación se ubica en un sector elevado, delimitado en gran parte de su perímetro por el límite físico que supone el escarpe vertical que la eleva varios metros por encima de la ladera en pendiente de los cauces adyacentes.

Los riesgos geológicos más significativos que afectan la zona de actuación son los relacionados con los movimientos de laderas o gravitatorios, que se producen como consecuencia de la interacción entre los procesos internos que han configurado el relieve y los externos, asociados principalmente a los procesos erosivos, que tienden a compensar a los anteriores. Sin embargo, la distancia a los escarpes del Barranco de Tirajana es superior a 350 metros de distancia, siendo un riesgo de desprendimiento bajo.

- **Riesgo de avenidas e inundaciones.**

El área de estudio se ubica en un interfluvio, por lo que no está sujeta al riesgo de avenidas ni de inundaciones asociado a los cauces de los barrancos adyacentes (Tirajana y Las Palmas).

Dentro del área de estudio, el agua de escorrentía se limita a aquella que recibe la propia zona, sin existir escorrentía apreciable de zonas situadas aguas arriba. La urbanización total de la zona tiene como efecto la práctica eliminación de la infiltración, por lo que toda el agua de lluvia discurrirá por las áreas urbanizadas (fundamentalmente los viales) hacia las zonas de desagüe que están ejecutadas en la urbanización.

- **Riesgos antrópicos.**

La presencia del escarpe supone la existencia de cierto riesgo de caída al vacío para las personas que transiten en sus inmediaciones. Debido a que el escarpe es vertical en gran parte de su perímetro, las eventuales caídas se producirían desde varios metros de altura, por lo que pueden ser potencialmente muy graves para las personas implicadas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 82/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

6.4.11. Impactos ambientales existentes.

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización casi generalizado a toda la superficie, así como de degradación extensible sobre más de la mitad de la superficie del sector.

La principal causante del deterioro que manifiesta el ámbito de estudio ha sido la intensa ocupación agrícola que el mismo ha soportado hasta épocas relativamente recientes. La degradación del espacio se inicia en el momento que se produce la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural, el acondicionamiento del terreno y los suelos y, por último, la implantación de los cultivos, siembra, etc., haciéndose más intenso el impacto ambiental asociado (afección paisajística, erosión, fauna, residuos, etc.) a propósito del abandono de la actividad agraria.

Las antiguas superficies de cultivo ocupan buena parte del ámbito de ordenación, identificándose con espacios que hoy manifiestan una pobreza o ausencia de vegetación que las hace fácilmente identificables como eriales.

El espacio restante se encuentra en la actualidad muy degradado por el acopio de escombros y otros materiales y residuos de variada naturaleza, además de afectado por movimientos de tierras, el trazado de pistas, construcciones en estado ruinoso, etc., concretando un significativo impacto ambiental y paisajístico.

Además de los residuos que se distribuyen sobre algunos sectores de erial y barranqueras, sobresalen en el interior del sector abundantes acopios de tierra, material pétreo, restos de materiales de construcción, chatarras, y otros residuos, que concretan un impacto negativo significativo sobre el paisaje y la calidad ambiental extensible a más de la mitad norte de la superficie.

Incluso buena parte del cauce de las pequeñas torrenteras que atraviesan el sector presentan afecciones por acopios de residuos de variada naturaleza, además de por la proliferación de vegetación de especies propias de áreas degradadas.

Cabe por último señalar que señalar que además de la escasa calidad ambiental que presenta el sector, la presión que se ejerce sobre el mismo desde el viario y el enclave urbano adyacente condiciona en gran medida su capacidad de acogida de elementos faunísticos, en particular de especies significativas de la avifauna.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 83/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

7.1. ZONAS EN LAS QUE SE ASIENTA LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

La zona residencial de La Aldea es el núcleo residencial más oriental del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, estando en el linde con el municipio de Santa Lucía de Tirajana.

Los usos existentes en la zona de estudio y sus zonas cercanas son el residencial y el uso agrícola, existiendo varios cultivos en estado de abandono.

La actividad agrícola en las zonas colindantes se centra fundamentalmente, por razón de la pendiente de las márgenes de los barrancos, en las zonas de cauce y aledañas. Los cultivos con mayor superficie dedicada son los hortícolas (pimiento y pepino). La casi totalidad de estos cultivos se desarrollan en invernadero.

En el ámbito de estudio únicamente existen parcelas residenciales con las dotaciones asociadas.

7.2. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS.

La urbanización de Aldea Blanca está caracterizada por ser una zona con residencias destinadas a población con nivel económico medio, en la medida en que se trata de parcelas residenciales con ordenanza de edificación RP2. Esto ha provocado la implantación de residencias principalmente de autoconstrucción, si bien existen algunas promociones inmobiliarias en las zonas cercanas al ámbito de estudio.

7.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Aldea Blanca es un barrio prácticamente culminado por la urbanización, a excepción de la manzana circunscrita por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejui, que tiene pendientes la ejecución de las aceras, así como las cajas de acometidas a los servicios urbanísticos.

8. DESCRIPCIÓN DEL SUELO EXISTENTE.

En el ámbito de estudio es suelo urbano, sin que exista suelo rústico, si bien la urbanización se encuentra franqueada a este y oeste por suelo rústico pontecialmente productivo agrícola, asimilable a un suelo rústico de protección agraria –Disposición transitoria tercera LSNEPC–.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 84/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Al norte y al sur se encuentra el resto de la urbanización de Aldea Blanca, cuya ordenación pormenorizada está prevista en el PGOU96.

El área objeto de modificación no se encuentra incluido en ninguno de los Espacios Naturales de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Tampoco se encuentra incluida en ninguno de los espacios de la Red Natura 2000 (Zonas de Especial Conservación –ZEC-, ni Zonas de Especial Protección para las Aves –ZEPA), ni en ninguna Área de Sensibilidad Ecológica. Tampoco se delimita en las cercanías de la zona ninguna Área Importante para las Aves (IBA).

El Plan Insular de Ordenación (como Plan de Ordenación de los recursos naturales) tampoco delimita ninguna zona de relevante valor natural (zonas A) en las cercanías del área de estudio.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el ámbito de ordenación, no está afectada por normativa relativa a legislación sectorial. En concreto, no está afecta a la normativa de espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, turismo u otras.

10. SOBRE LA EXISTENCIA DE BIENES SOMETIDOS A LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

En la zona de Aldea Blanca, o en sus cercanías, no existen bienes que integren el patrimonio histórico de Gran Canaria

11. ZONAS Y USOS, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EXISTENTES.

En el ámbito de ordenación todas las parcelas están destinadas a uso residencial. Existe el CEIP Aldea Blanca, el Consultorio Local sanitario de Aldea Blanca, el Centro sociocultural Aldea Blanca y dispone de áreas de libres y parques urbanos de esparcimiento. En el ámbito de estudio, además, existe un pabellón deportivo y un parque urbano, así como un parque pendiente de ejecución por la Administración.

Está conectado con la GC-191 y la GC-1 a través de la GC-105, que se inicia en Aldea Blanca y termina en el enlace de las vías anteriores.

12. PAISAJE.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 85/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

El paisaje del entorno del área de la revisión se caracteriza por la dominancia de los elementos abióticos sobre los antrópicos y los bióticos, representado por una sucesión de interfluvios, que paisajísticamente aporta una muy baja calidad visual.

Domina en el ámbito de estudio los elementos antrópicos por la transformación del suelo mediante la implantación de edificaciones, mientras que el exterior de la urbanización ofrece una baja calidad paisajística.

13. CAMBIO CLIMÁTICO – EVOLUCIÓN DEL CLIMA.

Evolución del clima. Para poder cuantificar la posible evolución del clima los expertos hacen uso de los modelos climáticos y de los escenarios de emisiones de gases de efecto invernadero.

Los modelos climáticos de circulación general son modelos del sistema terrestre desarrollados por diferentes centros climatológicos. Los modelos del sistema terrestre incluyen, además, la representación de varios ciclos bioquímicos como aquéllos implicados en el ciclo del carbono, del azufre o del ozono.

Estos modelos climáticos de circulación general son forzados con distintos escenarios de emisiones a lo largo del siglo XXI para dar lugar a diferentes proyecciones del clima a nivel mundial.

Para el Tercer (TAR) y Cuarto (4AR) Informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) de los años 2001 y 2007, se hizo uso de los siguientes escenarios que fueron elaborados previamente en un informe ad hoc, conocido como SRES:

- A1: describe un mundo futuro con rápido crecimiento económico, población mundial que alcanza su valor máximo hacia mediados del siglo y disminuye posteriormente, y una rápida introducción de tecnologías nuevas y más eficientes. Sus características distintivas más importantes son la convergencia entre regiones, la creación de capacidad y el aumento de las interacciones culturales y sociales, acompañadas de una notable reducción de las diferencias regionales en cuanto a ingresos por habitante. La familia de escenarios A1 se desarrolla en tres grupos que describen direcciones alternativas del cambio tecnológico en el sistema de energía. Los tres grupos A1 se diferencian en su orientación tecnológica: utilización intensiva de combustibles de origen fósil (A1FI), utilización de fuentes de energía no de origen fósil (A1T), o utilización equilibrada de todo tipo de fuentes (A1B).

- A2: describe un mundo muy heterogéneo. Sus características más distintivas son la autosuficiencia y la conservación de las identidades locales. Las pautas de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 86/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

fertilidad en el conjunto de las regiones convergen muy lentamente, con lo que se obtiene una población mundial en continuo crecimiento. El desarrollo económico está orientado básicamente a las regiones, y el crecimiento económico por habitante, así como el cambio tecnológico están más fragmentados y son más lentos que en otras líneas evolutivas.

- B1: describe un mundo convergente con una misma población mundial que alcanza un máximo hacia mediados del siglo y desciende posteriormente, como en la línea evolutiva A1, pero con rápidos cambios de las estructuras económicas orientados a una economía de servicios y de información, acompañados de una utilización menos intensiva de los materiales y de la introducción de tecnologías limpias con un aprovechamiento eficaz de los recursos. En ella se da preponderancia a las soluciones de orden mundial encaminadas a la sostenibilidad económica, social y medioambiental, así como a una mayor igualdad, pero en ausencia de iniciativas adicionales en relación con el clima.

- B2: describe un mundo en el que predominan las soluciones locales a la sostenibilidad económica, social y medioambiental. Es un mundo cuya población aumenta progresivamente a un ritmo menor que en A2, con unos niveles de desarrollo económico intermedios, y con un cambio tecnológico menos rápido y más diverso que en las líneas evolutivas B1 y A1. Aunque este escenario está también orientado a la protección del medio ambiente y a la igualdad social, se centra principalmente en los niveles local y regional.

Posteriormente, para la elaboración del Quinto Informe de Evaluación (AR5) del IPCC del año 2013 y sustituyendo a los elaborados por el Informe Especial sobre Escenarios de Emisiones (SRES), se ha hecho uso de cuatro nuevos escenarios de emisión, las denominadas Sendas Representativas de Concentración (RCP siglas en inglés).

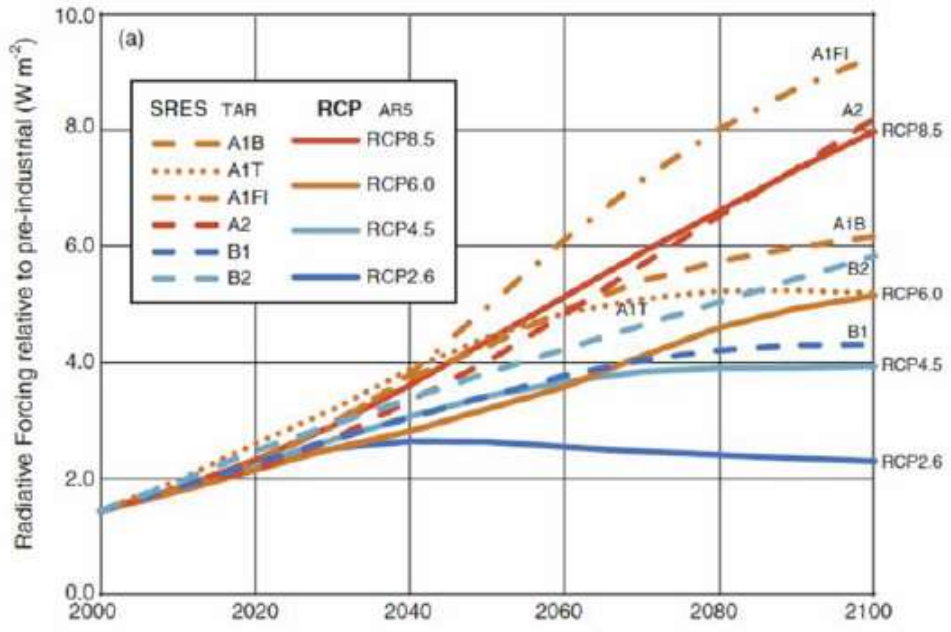
Éstas se identifican por su forzamiento radiativo total (cambio en la radiación entrante o saliente de un sistema climático) para el año 2100, que varía desde 2,6 a 8,5 vatios por metro cuadrado (W*m-2). Cada RCP tiene asociada una base de datos de alta resolución espacial de emisiones de sustancias contaminantes (clasificadas por sectores), de emisiones y concentraciones de gases de efecto invernadero y de usos de suelo hasta el año 2100, basada en una combinación de modelos de distinta complejidad de la química atmosférica y del ciclo del carbono. Los resultados que aquí se presentan se refieren a 3 posibles forzamientos radiativos: 8,5 W*m-2 (RCP 8,5, en rojo), 6,0 W*m-2 (RCP 6,0, en ocre) y 4,5 W*m-2 (RCP 4,5, en azul).

En la siguiente imagen se comparan los forzamientos radiativo de los escenarios ya comentados, es decir, RCP y SRES.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 87/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente: Borrador del documento Bases Científicas, Capítulo 1, Grupo de Trabajo del IPCC.

Escenarios de la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET). La AEMET es la encargada de la elaboración de las proyecciones de cambio climático regionalizadas para España con respecto a distintos escenarios de emisión para el siglo XXI en España para ser posteriormente empleadas, dentro del marco del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC), en los trabajos de evaluación de impactos y vulnerabilidad.

Los gráficos que se presentan a continuación, elaborados por AEMET en base a la regionalización de las proyecciones calculadas con modelos climáticos globales de los escenarios climatológicos del AR5 del IPCC han sido puestos a disposición pública en:

http://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/result_graficos.

Para las Islas Canarias se ha utilizado la técnica de regionalización estadística que traduce los datos generados a gran escala por los modelos climáticos globales a datos en escala local o regional mediante la aplicación de dos tipos de algoritmos empíricos basados en las técnicas de análogos y de regresión lineal.

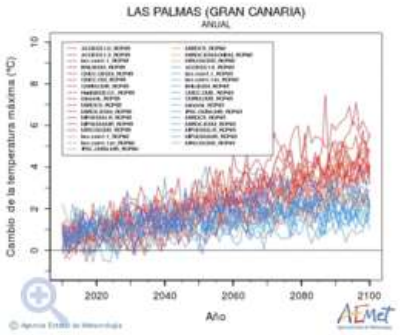
De entre los parámetros proyectados se han escogido la evolución de la temperatura máxima, la evolución temperatura mínima, el cambio en la duración del periodo seco y el cambio en el número de días de lluvia a lo largo del presente siglo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

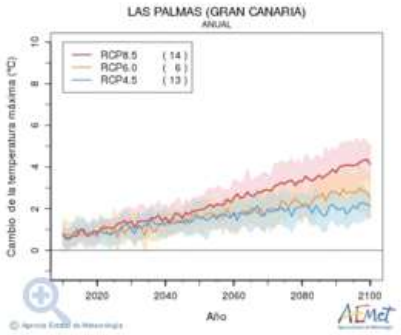
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 88/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

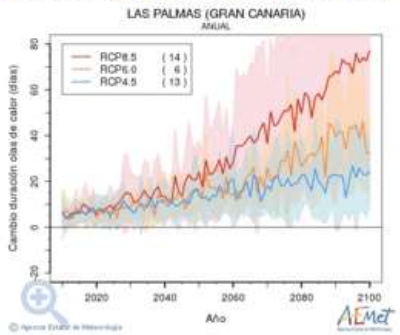
Cambio de la temperatura máxima



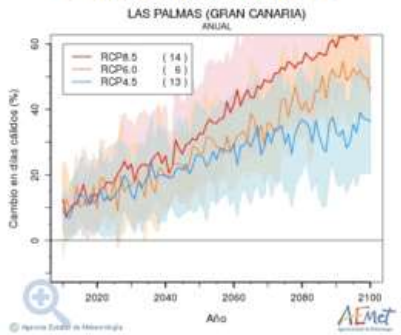
Cambio de la temperatura máxima



Cambio de duración olas de calor



Cambio en días cálidos

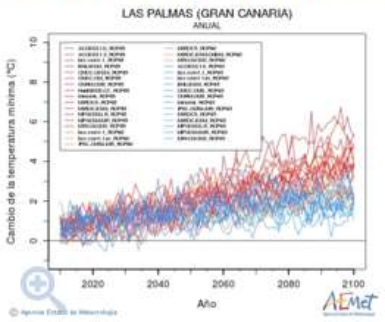


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

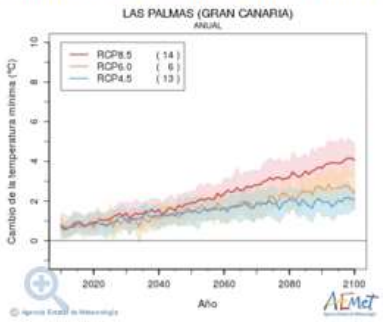
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 89/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

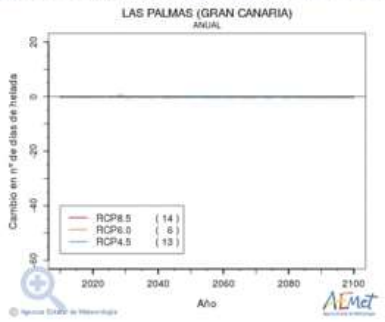
Cambio de la temperatura mínima



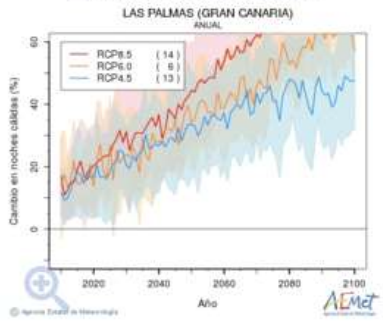
Cambio de la temperatura mínima



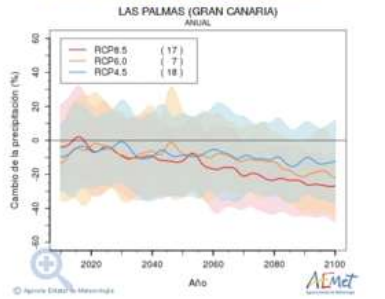
Cambio número de días de heladas



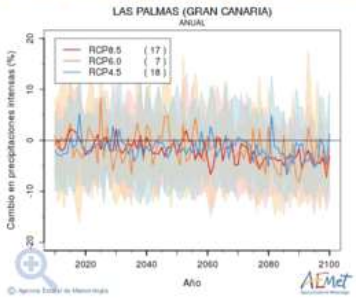
Cambio noches cálidas



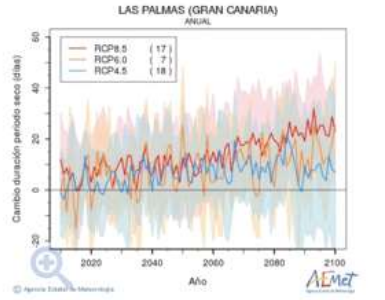
Cambio de la precipitación



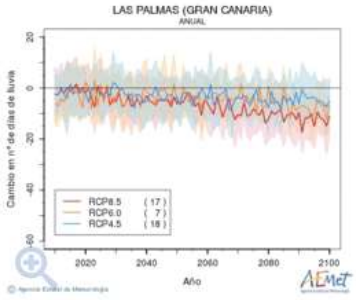
Cambio en precipitaciones intensas



Cambio duración periodos secos



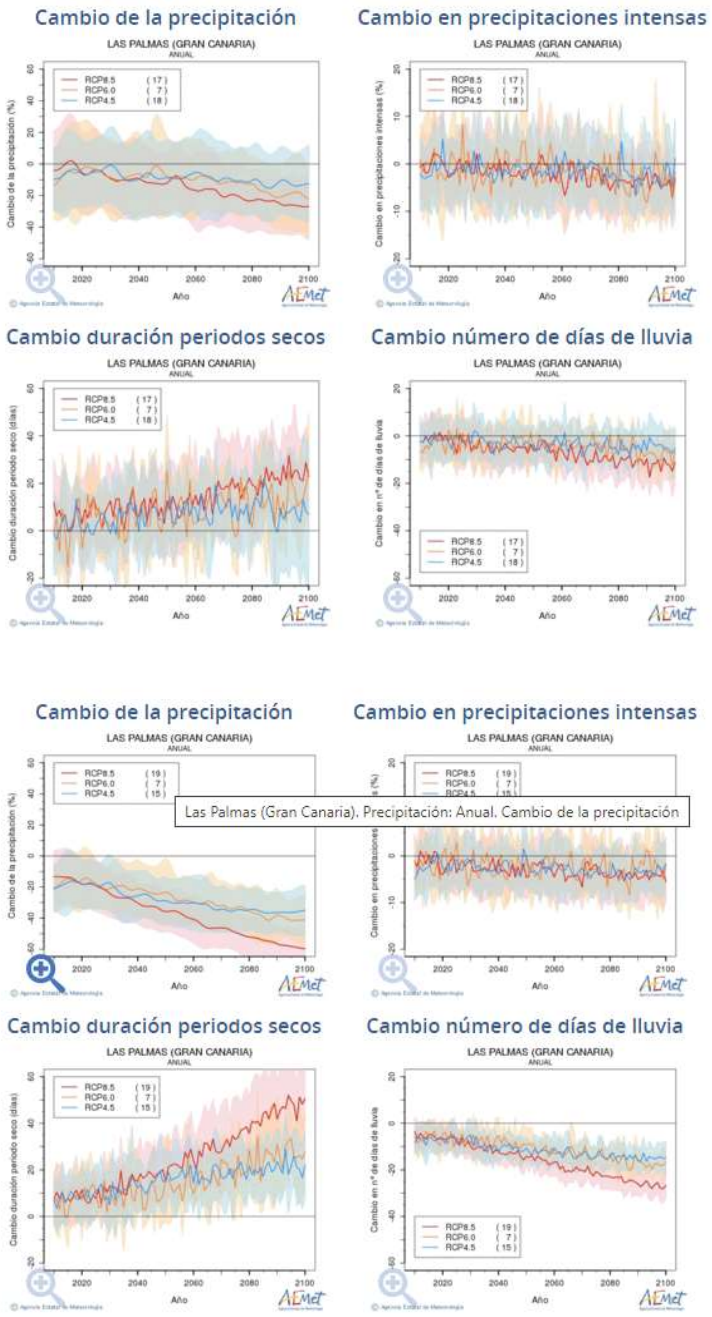
Cambio número de días de lluvia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 90/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Fuente: AEMET

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 91/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Proyecto CLIMATIQUE (Islas Canarias). Instituto Tecnológico de Canarias (ITC). El Proyecto Climatique, acogido al marco de financiación Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) – Programa de Cooperación Transfronteriza España-Fronteras Exteriores 2008-2013 (POCTEFEX) y llevado a cabo por el Instituto Tecnológico de Canarias (ITC), tenía entre otras actividades la evaluación de los impactos producidos en las Islas Canarias por causa del cambio climático.

Para realizar y proponer una óptima relación de estrategias de mitigación y adaptación en diferentes sectores socioeconómicos se extractaron datos de proyectos de regionalización climática llevados a cabo a nivel nacional para, entre otros, el período 2015-2025 y circunscritos al ámbito de las Islas Canarias.

Los datos provenían de la colección de escenarios climáticos regionalizados del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) del año 2012 y más concretamente de los proyectos ESCENA y ESTCENA.

El Proyecto ESCENA utilizó como datos de entrada las simulaciones de tres modelos climáticos globales distintos (ECHAM5, HadCM3 y CNRM) forzados con tres escenarios de emisiones SRES (A1B, A2 y B1) a los que aplicó dos modelos de regionalización climática (RCM) llamados PROMES, elaborado por la Universidad de Castilla La Mancha, y MM5, elaborado por la Universidad de Murcia.

Las variables que se consideraron para este proyecto, cuyo año objetivo de estudio era el 2020, fueron la temperatura máxima, la temperatura mínima, la velocidad del viento (dirección, magnitud y magnitud máxima), precipitación, radiación solar de onda corta incidente en superficie, evaporación y humedad total del suelo.

Del Proyecto ESTCENA, que básicamente supone la regionalización estadística de distintas variables procedentes de proyecciones de modelos globales mediante diferentes técnicas matemáticas, se consideraron las variables temperatura mínima, máxima y la precipitación. Tan solo fue posible utilizar las series climáticas de 10 estaciones meteorológicas de AEMET para las Islas Canarias.

El Proyecto CLIMATIQUE utilizó para su evaluación de impactos los datos provenientes de los escenarios SRES A1B y B1 por su similitud con los RCP 8,5 y 4,5 en el período 2020-2050.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 92/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Variación de la temperatura máxima (ºC) para el escenario A1B

Canarias							
Temperatura máxima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: A1B		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	26 ºC	26 ºC	20 ºC	28 ºC	28 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,5 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC

Variación de la temperatura máxima (ºC) para el escenario B1

Canarias							
Temperatura máxima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: B1		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	26 ºC	26 ºC	20 ºC	28 ºC	28 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,4 ºC	↑ 0,4 ºC

Variación de la temperatura mínima (ºC) para el escenario A1B

Canarias							
Temperatura mínima		Islas occidentales			Islas orientales		
Escenario: A1B		Interior	Costa	Mar	Interior	Costa	Mar
Anual	Actual	12 ºC	16 ºC	20 ºC	12 ºC	16 ºC	20 ºC
	2020	↑ 0,7 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,6 ºC	↑ 0,5 ºC	↑ 0,5 ºC

Variación de la precipitación (mm/día) para el escenario A1B

Canarias			
Precipitación Escenario: A1B		Islas occidentales	Islas orientales
Anual	Actual	0,4 mm/día, llegando a 0,8 mm/día – 1,2 mm/día en la zona norte de Tenerife y La Palma	0,4 mm/día – 0,6 mm/día en alguna zona elevada de Gran Canaria, y 0,2 mm/día en el resto de las islas
	2020	=	=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 93/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Variación de la precipitación (mm/día) para el escenario B1

Canarias			
Precipitación Escenario: B1		Islas occidentales	Islas orientales
Anual	Actual	0,4 mm/día, llegando a 0,8 mm/día – 1,2 mm/día en la zona norte de Tenerife y La Palma	0,4 mm/día – 0,6 mm/día en alguna zona elevada de Gran Canaria, y 0,2 mm/día en el resto de las islas
	2020	=	=

14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

CALIDAD ATMOSFÉRICA. Desde el punto de vista de la calidad atmosférica, el tráfico es el único foco de contaminación existente dada la inexistencia de otros potenciales focos de contaminación atmosférica como industrias. No existen zonas cercanas que resulten relevantes a efectos de contaminación.

Por esto, se puede decir que, desde el punto de vista atmosférico, su calidad es alta.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. En materia acústica, teniendo en cuenta que no se localizan industrias, la única fuente de ruido es el tráfico rorado, no existiendo datos relevantes de la contaminación acústica.

Por lo que se puede afirmar que la calidad acústica del ámbito de estudio es alta.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 31/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas, incluye en la Tabla A. del Anexo II los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, que se muestra a continuación.

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	(2)	(2)	(2)

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 94/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica.

Los criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica vienen determinados en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, citado anteriormente.

En su punto 1.1 determina que "La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica definidos anteriormente depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico".

En el punto 1.2 establece que "Cuando coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de los dispuesto en este Real Decreto se determinará el uso predominante con arreglo a los siguientes criterios":

- Porcentaje de la superficie de suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.

- Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.

- Si existen una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan el que defina la utilización prioritaria, podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de la superficie establecido en el apartado b.

- Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles.

- En un área determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en ellos en este Real Decreto. La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 95/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Directrices para la delimitación de las áreas acústicas.

Para la delimitación de las áreas acústicas se seguirán las directrices generales siguientes, recogidas en el punto 2 del anexo V.

a. Los límites que delimiten las áreas acústicas deberán ser fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos construidos artificialmente, calles, carreteras, vías ferroviarias, etc. Como si se trata de líneas naturales tales como cauces de ríos, costas marinas o lacustres o límites de los términos municipales.

b. El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo estableciendo las adecuadas fracciones en la delimitación para impedir que el concepto uso preferente se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.

c. Las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transacciones.

d. Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas supere los 5 dB(A).

Criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas.

Los citados criterios vienen fijados en el punto 3 del Anexo V, añadiendo otros para las nuevas áreas acústicas que se incluyen en la presente Zonificación Acústica.

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los criterios siguientes:

a) Áreas acústicas tipo a.- Sectores del territorio de uso residencial: Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

b) Áreas acústicas tipo b.- Sectores del territorio de uso industrial: Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 96/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica, etc.

c) Áreas acústicas tipo c.- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos: Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones, así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

d) Áreas acústicas tipo d.- Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c: Se incluirán todos los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.

e) Áreas acústicas tipo e.- Zonas del territorio destinados a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica: Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

f) Áreas acústicas tipo f.- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen: Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario. Se incluye entre estas áreas el viario territorial, las estaciones de intercambio modal y el aeropuerto.

Teniendo en cuenta lo anterior, y a pesar de que no se está implantando un nuevo uso, prácticamente todo el ámbito de ordenación tiene un uso que se encuadra en el área acústica tipo a) Uso Residencial.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 97/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

15. RIESGOS NATURALES.

Según IDECANARIAS, los riesgos naturales en presencia en el ámbito de estudio son los siguientes:

Riesgo total SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo total VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo total INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social SISMICO

Valor: BAJO

Riesgo Social VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico SISMICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico VOLCANICO

Valor: MUY BAJO

Riesgo Económico INCENDIO FORESTAL

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Social

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica SISMICO

Valor: MUY BAJO

Vulnerabilidad Económica VOLCANICO

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INCENDIO FORESTAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION COSTERA

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica INUNDACION FLUVIAL

Valor: BAJO

Vulnerabilidad Económica DINAMICA LADERAS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 98/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Valor: BAJO

Exposición Social SISMICO

Valor: MEDIO

Exposición Social VOLCANICO

Valor: MEDIO

Exposición Social INCENDIO FORESTAL

Valor: MEDIO

Exposición Social INUNDACION

Valor: MEDIO

Exposición Social DINAMICA LADERAS

Valor: MEDIO

Exposición Económica

Valor: MEDIO

Peligrosidad SISMICO

Valor: BAJO

Susceptibilidad volcánica

Valor: MUY BAJO

Suceptibilidad Incendio Forestal

Valor: MUY BAJO

16. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito de Aldea Blanca se caracteriza por su elevado antropismo, con escasos valores naturales casi nulos. La antropización está constituida por el viario y ejecución de algunas dotaciones públicas, y alto grado de abandono y degradación como consecuencia de la falta de integración de ese espacio en el resto del entorno urbano.

La vegetación existente reviste escaso valor, predominando el matorral de sustitución.

La calidad ambiental del ámbito es baja.

La principal causa ambiental que motiva la redacción del instrumento de ordenación, es que la ordenación actual vigente del PGOU resulta obsoleta y no tiene en consideración aspectos ambientales para revertir una situación de abandono y degradación de un espacio urbano.

En definitiva, los problemas ambientales que se pretenden solventar a través de la propuesta de ordenación son:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 99/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Paisaje: la falta de culminación del entramado urbano, conllevan que este espacio quede degradado y que impida explotar las potencialidades paisajísticas de Aldea Blanca.

- Economía: la mejora de las condiciones urbanísticas, permitirá la generación de un nuevo polo de producción económica.

Para poder solventar los problemas que concurren en el ámbito de estudio se han realizado las siguientes propuestas que han quedado descritas en la alternativa 2:

- Mejora de las condiciones y solución de los problemas de gestión y ejecución para poder llevar a cabo la culminación de la urbanización.

- El abandono de la parcela y del ámbito de actuación en particular convierten a esta zona de Aldea Blanca bien improductivo para la ciudad. Su recuperación puede servir de elemento de atracción a nuevas actividades relevante para el entorno, así como una actividad con potencialidad propia.

17. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Dados los objetivos y criterios establecidos, y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para PAMU Aldea Balnca.

Se representan gráficamente con el ámbito de estudio utilizado en el análisis, con el fin de acercarnos a una mejor comprensión del funcionamiento territorial y adaptación al entorno de las ordenaciones propuestas por cada una de las alternativas.

17.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

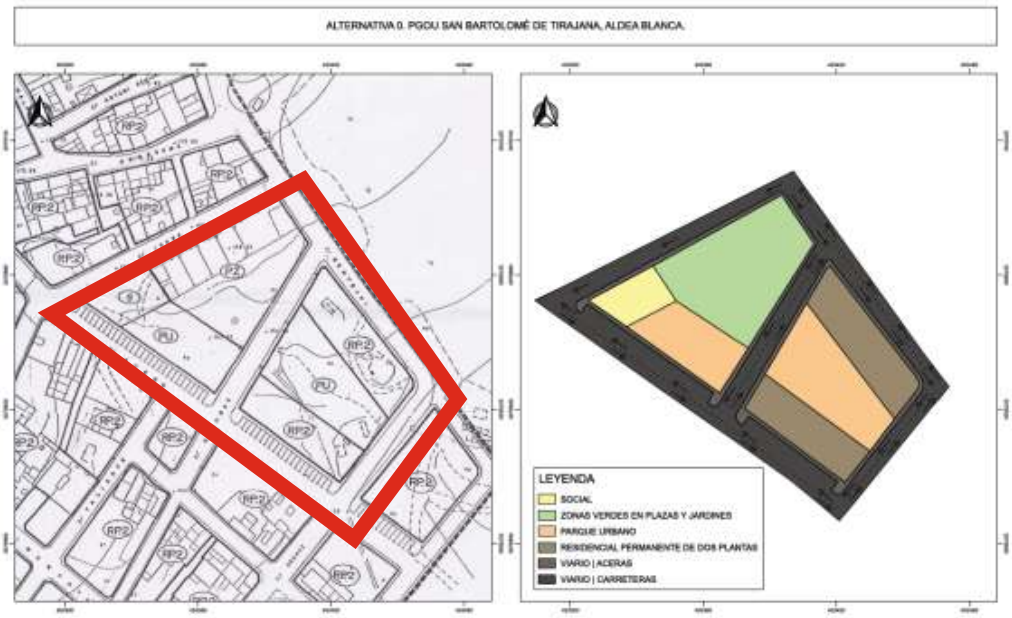
Alternativa 0.

La alternativa 0 consiste en mantener la ordenación y situación urbanística vigente. En términos de ordenación, la situación es la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 100/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



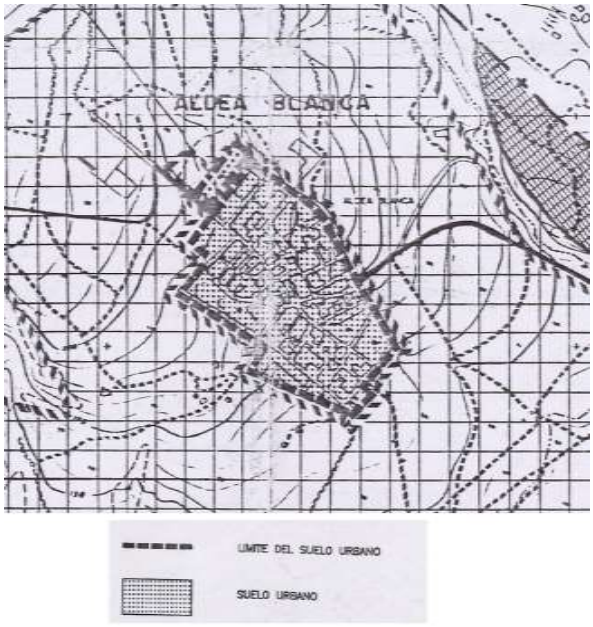
Alternativa 0 del PAMU Aldea Blanca – Fuente: Plano nº. 6 del PAMU Aldea Blanca

El suelo que es objeto de la propuesta de ordenación contenida en el PAMU, es un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización –SUCO [art. 47.1.a) LSENPC]– [Plano nº 5 de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (PGOU96)].

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

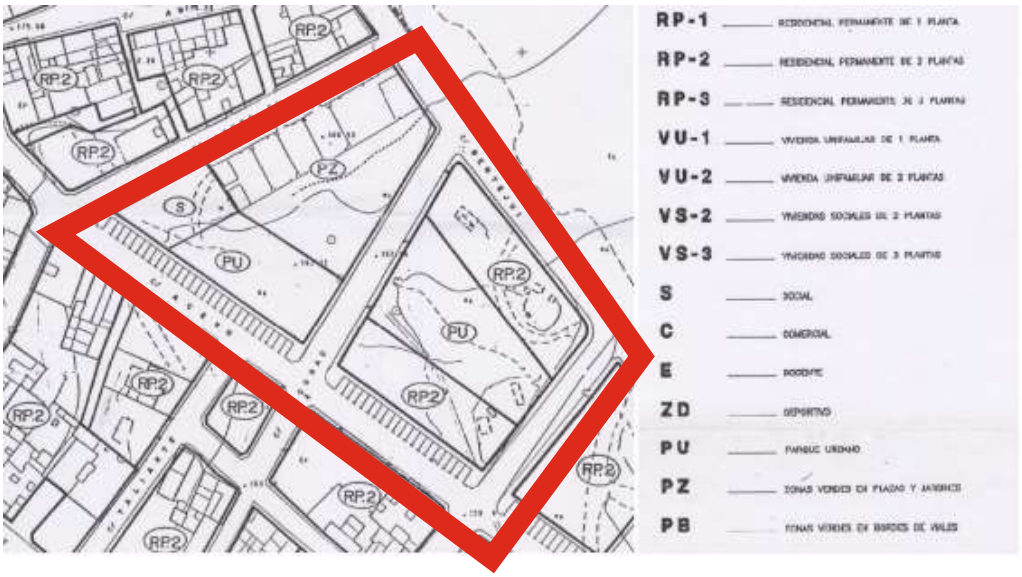
Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 101/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (Aldea Blanca)

Fuente: Plano nº. 5 de Clasificación de Suelo PGOU96



Fuente: Plano nº. O-5 de Regulación de Suelo Urbano (Ordenanzas) PGOU96

Como se puede observar en el referido plano, existen diversas ordenanzas de aplicación a cada uno de las parcelas existentes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 102/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- PZ: Zonas verdes en plazas y jardines.
- PU: Parque Urbano.
- S: Social.
- Viario: compuesto por vías, aceras y aparcamientos.
- RP2: Residencial permanente de 2 plantas.

Si hacemos una superposición entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada se obtiene la siguiente imagen:



Superposición del Plano nº. O-5 PGOU96 con la foto satélite – Fuente: Visor GRAFCAN

Como se puede observar, mantener la ordenación en el estado actual plantea los siguientes problemas ordenancísticos:

- En la Parcela de Parque Urbano ubicada en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Isora y Bentejuí, se ha ejecutado un pabellón deportivo que ha

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 103/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

ocupado el espacio destinado a aparcamientos por el planeamiento y, además, no respeta el retranqueo de 5 metros establecidos por la ordenanza PU.

- El pabellón deportivo ocupa parcialmente la parcela dotacional destinada a social, que tiene prohibido el uso deportivo, pues sólo admite el propio uso social y el asistencial.

En cuanto a las parcelas destinadas a residencial, ubicadas en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, existen otros problemas:

- Que existen varias dobles inmatriculaciones de diversas fincas, entre las que se encuentra la que corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por el 10% de las cesiones en concepto de plusvalías de la UE-50.

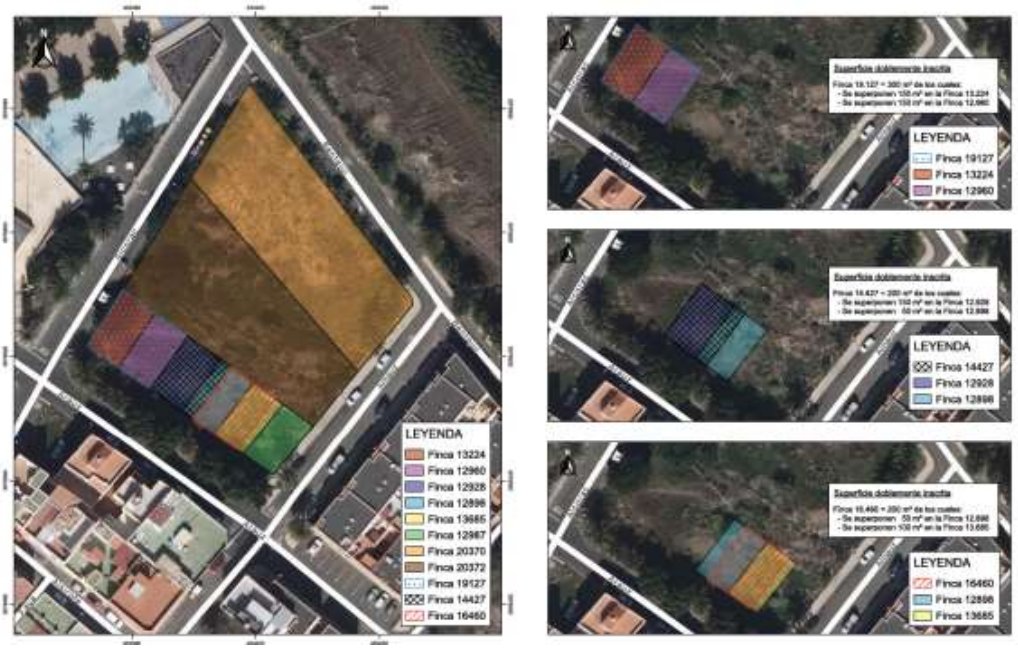
- Que la distribución del tráfico en doble sentido en las calles Alcorac y Arnauz, resulta ineficiente e impiden un desarrollo armónico de la ordenación del ámbito.

Se acompaña, plano en el que se muestra el resultado de la ubicación de las fincas registrales inscritas en el ámbito de actuación:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 104/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Dobles inmatriculaciones – Fuente: Plano nº. 5.D del PAMU Aldea Blanca

Como se puede observar, existen varias dobles inmatriculaciones. Concretamente, las siguientes:

- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 19.127 Y 13.224 Y 12.960. Según las descripciones registrales la finca 19.127 de 300 m², sería coincidente con la suma dos fincas registrales, como son la 13.224 y la 12.960. de 150 m² cada una. Por lo que este error gráfico significa que habría una doble inscripción en el registro de la propiedad con respecto a estas tres fincas registrales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 105/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 14.427 Y 12.928 Y 12.898. En este caso la finca 14.427, con una superficie de 200 m², se solapa por completo con la finca registral 12.928 la cual tiene una superficie de 150 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m².



- DOBLE INMATRICULACIÓN ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES 16.460 Y 12.898 Y 13.685. En este caso la finca 16.460, con una superficie de 200 m², de forma parcial con la finca registral con la finca 12.898, en concreto en 50 m², y de forma parcial con la finca registral con la finca 13.685, en concreto en 50 m².

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 106/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38



Es por todo ello, que se requiere de la modificación de la ordenación mediante una actuación sobre el medio urbano.

Alternativa 1.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se altera la forma que dispone el Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí. Y, además, se varían las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

Alternativa 2.

En esta alternativa se ha propuesto:

1. Crear una sola parcela dotacional pública en la manzana delimitada por las calles Arauz, Alcorac, Isora y Bentejuí, dándole una ordenanza más flexible a la Administración para la implantación de los usos públicos que resulten necesarios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 107/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

2. Se elimina de la ordenación la concreta ubicación de las plazas de aparcamientos previstas en el Plano nº. O-5 y se desplazan a las calles Alcorac y Arnauz.

3. Se mantiene la configuración del Parque Urbano de la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, variando únicamente las descripciones de las fincas existentes para eliminar las dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad.

17.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Expuestas las diferentes alternativas de ordenación para el ámbito de Aldea Blanca y su viabilidad técnica, urbanísticamente hablando, se procede a explicar los diferentes motivos de la elección de la alternativa seleccionada: la Alternativa 2. Por lo que, siendo los objetivos los indicados en el apartado 3 presente documento, a continuación, se valora la adaptación o desarrollo de cada uno de ellos por cada una de las alternativas:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	**Nula**	**Óptima**	**Óptima**
2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	**Nula**	**Excelente**	**Excelente**
3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	**Nula**	**Óptima**	**Excelente**

1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.

El primer objetivo es mejorar las superficies destinadas a dotaciones públicas. Es decir, se trata de regularizar la situación ordenancística de las parcelas de dominio público, dotándolas de una ordenanza que le permita la satisfacción de las necesidades colectivas, promoviendo unas determinaciones que coadyuven a la consecución de dicho fin.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad toda vez que, como consta en el apartado de déficits de la ordenación vigente, se trataría de obtener productos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 108/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

edificatorios que sean acordes a la normativa y que doten a la Administración de flexibilidad a la hora de satisfacer las necesidades colectivas.

De este modo, tanto la Alternativa 1 como 2, plantean crear una única parcela dotacional en la que se puedan desarrollar los usos de Parque Urbano, Deportivo, Social y Espacio Libre para Plaza Pública y Jardines.

2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.

El segundo objetivo ambiental es mejorar en términos económicos el ámbito. Para ello, se ha propuesto establecer alineaciones acordes a las necesidades del municipio, para maximizar el espacio público y privado disponible, con la finalidad de tener un territorio eficaz y eficiente, culminando el proceso urbanizador y de edificación.

La Alternativa 0 no cumple con dicha finalidad. Al establecer los aparcamientos en la calle Arauz, en primer lugar rompe con la tendencia existente en el resto del casco urbano. En segundo lugar, se obstaculizaría la circulación a través de esta vía que es una de las que más circulación tiene en el núcleo. Y, finalmente, propone establecer las calles Arnauz y Alcorac de doble sentido, cuando son vías de menos circulación y que podrían recibir la dotación de aparcamientos, si pasaran a un solo sentido.

Es por ello, que en las Alternativas 1 y 2 se eliminan las dotaciones de aparcamientos de la alineación de la calle Arauz y se colocan en batería en las calles Arnauz y Alcorac.

3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.

El último objetivo ambiental es mejorar las condiciones sociales de dicho ámbito. Y, para ello, se busca colmatar el suelo residencial. Delimitar el suelo objeto de expropiación con destino a Parque Urbano y eliminar las posibles incongruencias en la ordenación o descripción de las parcelas y fincas existentes.

En la Alternativa 0 surgen problemas con el Registro de la Propiedad con la aparición de dobles inmatriculaciones, afectando alguna de ellas a la Administración.

En la Alternativa 1 se propone variar la forma del Parque Urbano ubicado en la manzana delimitada por las calles Alcorac, Arauz, Arnauz y Bentejuí, proponiendo la redistribución de las fincas que tienen los problemas de doble inmatriculación.

En cambio, en la Alternativa 2 se hace una redistribución de las fincas existentes sin variar la distribución del Parque Urbano, estableciendo una disposición del mismo más homogéneo y respetuoso con la armonía ordenancística, toda vez que eliminan las dobles inmatriculaciones y se mantiene una uniformidad en la dotación pública. Como

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 109/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

consecuencia de esta distribución se realizan determinados ajustes en la Ordenanza RP2.

17.3. ASPECTOS AMBIENTALES.

El examen y análisis ambiental de las Alternativas propuestas se realiza teniendo en cuenta su potencial afección sobre las variables ambientales inventariadas, con el objeto de determinar cuál de ellas conlleva un menor impacto sobre el medio ambiente.

La justificación de las diferentes puntuaciones se expone en la siguiente tabla.

Variable ambiental	Comparación de los potenciales impactos de las alternativas
Clima	No hay diferencias entre alternativas.
Calidad del aire	No hay diferencias entre alternativas.
Geología y geomorfología	No hay diferencias entre alternativas.
Hidrología superficial y subterránea	No hay diferencias entre alternativas.
Edafología.	No hay diferencias entre alternativas.
Vegetación y flora.	No hay diferencias entre alternativas.
Fauna	No hay diferencias entre alternativas.
Espacios Protegidos	No hay diferencias entre alternativas.
Paisaje	El ámbito de estudio se caracteriza por su elevada antropización, siendo el principal valor el paisajístico. La alternativa 2 supone una puesta en valor de este.
Patrimonio	No hay diferencias entre alternativas.
Usos del suelo	La alternativa 2 supone una mejora del uso del suelo respecto de la 0 y la 1.
Población	La alternativa 2 supone una mejora sobre la población, tanto en cuanto a empleo durante la fase de obras como durante la fase de explotación.
Salud humana	No hay diferencias entre alternativas.
Cambio climático	No hay diferencias entre alternativas.
Riesgos	No hay previsión de incremento de riesgos naturales en ninguna de las alternativas estudiadas.

Para realizar la caracterización y valoración ambiental de los efectos que cada una de las Alternativas propuestas pueden generar sobre el medio ambiente, se ha utilizado una adaptación del método propuesto por Conesa en “Guía metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental”, 1997. Se trata de una valoración cualitativa que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 110/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

utiliza una fórmula matemática donde a los atributos de impacto se les doble entrada donde se enfrentan los atributos de impacto y los elementos ambientales que pueden verse afectados por las determinaciones del Plan.

Se valoran los siguientes atributos de los impactos:

Signo (SG)

Hace referencia al signo o carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) del impacto.

Intensidad (IN)

Expresa el grado de incidencia de la acción sobre el factor, que puede considerarse desde una afección mínima hasta la destrucción total del factor.

Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy Alta	8
Total	12

Extensión (EX)

Representa el área de influencia esperada en relación con el entorno del proyecto, que puede ser expresada en términos porcentuales.

Puntual	1
Local	2
Extensa	4
Total	8

Momento (MO)

Se refiere al tiempo que transcurre entre el inicio de la acción y el inicio del efecto que ésta produce. Puede expresarse en unidades de tiempo, generalmente años, y suele considerarse **Inmediato** cuando corresponde a **menos de un año (valor 4)**, el **Medio** Plazo entre **uno y cinco años (valor 2)**, y el **Largo Plazo** a más de **cinco años (valor 1)**.

Persistencia (PE)

Se refiere al tiempo que se espera que permanezca el efecto desde su aparición. Puede expresarse en unidades de tiempo, generalmente años, y suele considerarse que es **Fugaz si permanece menos de un año (valor 1), Temporal si lo hace entre uno y diez años (valor 2), y el Permanente si supera los diez años (valor 4)**. La persistencia no es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 111/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

igual que la reversibilidad ni la recuperabilidad, conceptos que se presentan más adelante, aunque sí son conceptos asociados: Los efectos fugaces o temporales siempre son reversibles o recuperables; los efectos permanentes pueden ser reversibles o irreversibles, recuperables o irrecuperables.

Reversibilidad (RV)

Se refiere a la posibilidad de reconstruir el factor afectado por medios naturales, es decir, sin la acción humana, y en caso de que sea posible, al intervalo de tiempo que se tardaría en lograrlo. Si es de **menos de un año se considera el Corto plazo (valor 1); entre uno y diez años se considera el Medio plazo (valor 2), y si se superan los diez años se considera Irreversible (valor 4)**.

Sinergismo (SI)

Se dice que dos efectos son sinérgicos si su manifestación conjunta es superior a la suma de las manifestaciones que se obtendrían si cada uno de ellos actuase por separado (la manifestación no es lineal respecto a los efectos). Si **no existe sinergia se considera valor 1, si es sinérgico valor 2, mientras que si es muy sinérgico el valor es 4**.

Puede visualizarse como el reforzamiento de dos efectos simples; si en lugar de reforzarse los efectos se debilitan, la valoración de la sinergia debe ser negativa.

Acumulación (AC)

Si la presencia continuada de la acción produce un efecto que crece con el tiempo, se dice que el efecto es acumulativo. Cuando una acción **no produce efectos acumulativos (acumulación simple)**, el efecto se **valora como 1**, mientras que si el **efecto producido es acumulativo** el **valor se incrementa a 4**.

Relación Causa-Efecto (EF)

La relación causa-efecto puede ser directa o indirecta: es **Directa** si la acción misma es la que **origina el efecto y se valora como 4**, mientras que es **indirecta** si es otro efecto el que lo origina, generalmente por la interdependencia de un factor sobre otro, y se **valora como 1**.

Periodicidad (PR)

Se refiere a la regularidad de la manifestación del efecto, pudiendo ser **irregular (valor 1), periódico (valor 2) o continuo (valor 4)**.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 112/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Recuperabilidad (R)

Se refiere a la posibilidad de reconstruir el factor afectado por medio de la intervención humana (la reversibilidad se refiere a la reconstrucción por medios naturales). Un impacto es recuperable cuando la alteración puede eliminarse por la acción humana, estableciendo las oportunas medidas ambientales y, asimismo, aquel en que la alteración que supone puede ser reemplazable. La recuperación puede ser **inmediata (valor 1), cuando se produce a corto plazo, o a medio plazo (valor 2). Se considera que un impacto es mitigable (valor 4)** cuando puede paliarse de una manera ostensible mediante el establecimiento de medidas correctoras. El impacto es irrecuperable (valor 8) cuando la adopción de medidas correctoras no es efectiva para solucionar las afecciones.

La importancia del impacto se calcula a través de la siguiente expresión:

Importancia del impacto = SG*(3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + R)

En función de los valores obtenidos, cada impacto podrá clasificarse se acuerdo a su importancia como:

• Compatible: aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas correctoras. Tendrá valores inferiores a 25.

• Moderado: aquel cuya recuperación no precisa de prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo. Presenta valores entre 25 y 50.

• Severo: aquel en que la recuperación del medio exige la adecuación de medidas correctoras y protectoras, y en el que, aún con esas medidas, requiere un dilatado periodo de tiempo. Tiene una importancia entre 50 y 75.

• Crítico: aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin recuperación aun adoptando medidas protectoras o correctoras. Presentará valores superiores a 75.

Finalmente, la valoración global se determina mediante la media aritmética de los valores de impacto parciales alcanzados.

A continuación, se expone la valoración de cada una de las Alternativas, donde la valoración global se marca con los siguientes colores:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 113/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Compatible
Moderado
Severo
Crítico
Positivo

ALTERNATIVA 0

Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo													
	Aumento nivel ruido	Nulo													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo													
	Afecc. geomorf.	Nulo													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo													
	Afecc. aguas subt.	Nulo													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo													
	Afecc. especies protegidas	Nulo													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo													
Paisaje	Transformf.	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	**Crítico**	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	**Crítico**	
Población	Incr. poblacional	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	**Crítico**	
	Creación empleo	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	**Crítico**	
	Mejora sit. económica	-	12	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-82	**Crítico**	
Salud humana	Contaminación	Nulo													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo													
Riesgos	Increment	Nulo													

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 114/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

	o riesgos		

ALTERNATIVA 1

Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo													
	Aumento nivel ruido	Nulo													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo													
	Afecc. geomorf.	Nulo													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo													
	Afecc. aguas subt.	Nulo													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo													
	Afecc. especies protegidas	Nulo													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo													
Paisaje	Transformf.	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Población	Incr. poblacional	-	4	8	1	4	4	1	4	4	4	8	-58	**Severo**	
	Creación empleo	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Mejora sit. económica	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Salud humana	Contaminación	Nulo													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo													
Riesgos	Incremento riesgos	Nulo													

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 115/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

ALTERNATIVA 2															
Variable	Impacto	Sg	In	Ex	Mo	Pe	Rv	Si	Ac	Ef	Pr	R	Ig	Valorac.	Valorac. Global
Calidad del aire	Emisiones de gases	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Aumento nivel ruido	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Geología y geomorf.	Adapt. orografía terreno	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. geomorf.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Hidrología superficial y subterrán.	Afecc. cauce bco.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. aguas subt.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Edafología	Pérdida suelo agrícola	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Vegetación y flora	Desbroce veget.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Afecc. especies protegidas	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
	Inclusión de espacios libres revegetab.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Fauna	Afección especies proteg.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Espacios Protegidos	Afección espacios proteg.	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Hábitats	Afección hábitats interés comunitario	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Paisaje	Transformf.	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Patrimonio	Afección. elementos relevantes	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Usos del suelo	Afección a bienes materiales	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Población	Incr. poblacional	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Creación empleo	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
	Mejora sit. económica	+	2	2	1	4	2	1	1	1	1	1	+22	**Compatible**	
Salud humana	Contaminación	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Cambio climático	Increm. emis. CO2	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													
Riesgos	Incremento riesgos	Nulo por no alterarse respecto de la situación actual													

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 116/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

17.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Desde el punto de vista técnico, la Alternativa 2 es la más favorable. Desde el punto de vista ambiental, la Alternativa 0 es la que mayor impacto generaría sobre el medio ambiente. Es por ello que la seleccionada es la Alternativa 2.

18. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

18.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PAMU ALDEA BLANCA.

La metodología de análisis utilizada es la misma que en la descripción del apartado anterior, para realizar la caracterización y valoración ambiental de los efectos que cada una de las Alternativas propuestas pueden generar sobre el medio ambiente. Es decir, se ha utilizado una adaptación del método propuesto por Conesa en "Guía metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental", 1997. En aras de no reiterar el método propuesto, nos remitimos al apartado 17.3 de este documento, donde vienen descrito el mismo.

La decisión de no unificar los apartados 6 y 7, viene justificada en el hecho de que en el apartado 6 se realiza la valoración de cada una de las alternativas, donde se analizan las cuestiones puramente de ordenación urbanística formuladas. En ellas se ha considerado que existen determinados aspectos ambientales que no se ven afectados por la modificación, como por ejemplo: la calidad del aire, la hidrología, la edafología, la vegetación, la fauna, los espacios naturales protegidos, los hábitats de interés comunitarios, la salud humana, el cambio climático o los riesgos. Todos estos aspectos ambientales no se ven afectados el cambio de ordenación propuesta. En cambio, en el apartado 7 se analizan con mayor precisión cada uno de los impactos, con independencia de que la modificación afecte o no al aspecto ambiental. Y, además, su evaluación se realiza no sólo desde la perspectiva ordenancística, sino también su posterior ejecución material. Razones que motivaron a la evaluación independiente de los aspectos ambientales de cada alternativa y los impactos ambientales previsibles de la alternativa escogida. Además, en el Reglamento de Planeamiento de Canarias se realiza un análisis separado de ambos aspectos, por lo que dicha distinción normativa en la separación en el análisis.

En cuanto a las afecciones, estas se encuentran concentradas en: 1) urbanismo y usos del suelo; 2) población (economía); 3) paisaje, y; 4) social o poblacional.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 117/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

En cuanto al esquema del estudio de los efectos ambientales previsibles, se realizará de la siguiente manera:

1. En primer lugar, se estudiará el marco normativo y los requisitos exigidos para el análisis y la valoración de los efectos ambientales previsibles del PAMU;

2. En segundo lugar, se realizará un estudio de tipo cualitativo de cada una de las ordenanzas y se acreditará el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible;

3. En tercer lugar, se analizarán cada uno de los efectos que del PAMU previsiblemente producirá en el medio ambiente, y;

4. Finalmente, se realizará una valoración final.

18.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El artículo 26.1.e) LEA establece que, entre el contenido del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica, se deben analizar los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

Del contenido normativo expuesto, se observa lo siguiente:

1. Deben analizarse los probables efectos significativos sobre el medio ambiente en los siguientes aspectos ambientales:

- la biodiversidad;
- la población;
- la salud humana;
- la fauna;
- la flora;
- la tierra;
- el agua;
- el aire;
- los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa;
- los bienes materiales;
- el patrimonio cultural;
- el paisaje, y;
- la interrelación entre estos factores.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 118/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Estos aspectos del medio ambiente, son idénticos a los que analizaron en el apartado 6, tal como exigía el apartado 2.b), (Sección Única), Capítulo II, del Anexo del RPC, que remitía al apartado 2.b), (Sección Segunda), del Anexo del RPC.

2. Los efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

3. Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio.

4. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice).

El presente documento del PAMU Propuesto no supone variación alguna en relación a los elementos estructurales del planeamiento general. Únicamente se modifican determinadas condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito de Aldea Blanca, ubicada en Suelo Urbano Consolidado.

18.3. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS EFECTOS DE LAS NUEVAS ORDENANZAS Y CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

Previo a la determinación de los efectos ambientales previsibles, destacar que no existen afecciones legales de tipo medioambiental relacionadas con elementos naturales y culturales del territorio:

- **Hidrología.** El ámbito del PAMU no influye sobre cauces hidráulicos naturales.
- **Espacios naturales protegidos.** El PAMU únicamente afecta a una parcela de Suelo Urbano Consolidado, por lo que no existen incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios naturales protegidos.
- **Espacios culturales protegidos.** El PAMU no afecta a espacios culturales protegidos.

Valoración de los efectos ambientales previsibles de las ordenanzas propuestas en el PAMU. Los efectos ambientales previsibles en función de las ordenanzas en suelo urbano serán los siguientes:

- **Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 119/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.
3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.
10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	
1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
5.- SALUD HUMANA	Compatible.
C.- MEDIO CULTURAL	
1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

- **Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.**

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.
3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 120/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	
1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
5.- SALUD HUMANA	Compatible.
C.- MEDIO CULTURAL	
1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

- **Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.**

A.- MEDIO AMBIENTE	
1.- BIODIVERSIDAD	Compatible.
2.- FACTORES CLIMÁTICOS	Compatible.
3.- AIRE	Compatible.
4.- GEOLOGÍA Y GEMORF.	Compatible.
5.- SUELO	Compatible.
6.- AGUA	Compatible.
7.- VEGETACIÓN	Compatible.
8.- FAUNA	Compatible.
9.- FAUNA	Compatible.
10.- PAISAJE	Compatible.
B.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	
1.- URBANISMO Y USOS DEL SUELO	Compatible.
2.- POBLACIÓN	Compatible.
3.- ECONOMÍA	Compatible.
4.- BIENES MATERIALES: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Compatible.
	Compatible.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 121/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

5.- SALUD HUMANA	
C.- MEDIO CULTURAL	
1.- PATRIMONIO CULTURAL	Compatible.

La propuesta del PAMU no tiene actuaciones inmediatas. Únicamente se modifican determinados parámetros de ordenación pormenorizada ya existente y se mejoran y las condiciones de ordenación y de gestión y ejecución urbanos, resolviendo los déficits que presenta la ordenación urbanística vigente.

En todo caso, los eventuales impactos que se generen se producirán en la fase de construcción de la edificación (generación de residuos, ruido, riesgos asociados al desarrollo de los trabajos, etc), que deberán ser atenuados con arreglo a la legislación aplicable y con sujeción a la preceptiva licencia municipal y sectorial.

Sin embargo, se analizarán cada uno de los efectos ambientales previsibles, tanto desde la perspectiva de la ordenación urbanística como desde la óptica de su posterior ejecución, en el apartado 7.4 de este documento.

Cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. La ordenación urbanística contenida en las actuaciones sobre el medio urbano propuestas, tiene como fin común la utilización del espacio urbano conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Se trata de fomentar un uso racional del suelo urbano, armonizado con los requerimientos de la economía y empleo, cohesión social, incorporando este espacio al resto de la ciudad, y primando la seguridad y respeto del medio ambiente. La actuación propuesta no tiene por objeto consumir ni obtener más suelo, sino que el producto edificatorio resultante de la ejecución de la ordenanza sea lo más eficiente y eficaz posible. La materialización de una ordenanza urbanística a través de un edificio ineficiente en la ocupación del espacio no representa el interés común y tampoco justifica el cumplimiento del principio de desarrollo sostenible. Por ello, a través del PAMU Se propone un ajuste de las ordenanzas que resultan de aplicación al ámbito de intervención.

Este instrumento de ordenación sobre el medio urbano, siguiendo los principios informadores del TRLSRU15 (art. 3), contribuye a: i) la preservación del suelo como recurso, empleándolo de manera eficaz y eficiente; ii) elimina efectos indeseados de la planificación urbanística vigente, como la segregación espacial y la falta de homogeneidad en la trama urbana; iii) fomenta la competitividad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficiencia energética y funcional, procurando dotar a la ciudad de un espacio ocupado de modo eficiente; iv) favorece la dinamización económica y social, rehabilitando espacios urbanos en degradación y olvidados; v) mejora la calidad y funcionalidad de los espacios públicos;

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 122/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

vi) integra el tejido urbano mediante la implantación de usos que resultan compatibles y que mejoran la oferta de ciudad, favoreciendo la diversidad de usos, apostando por un uso turístico responsable, y; vii) favorece la puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del municipio.

Además, en términos medioambientales, cumplen con los siguientes principios (art. 3.4 LSENPC): i) principio precautorio y de incertidumbre, porque la propuesta formulada elimina espacio construido [el viario pasa a ser patio interior], minimizándose los efectos de la anterior ordenanza; ii) principio preventivo, porque se apuesta por una ordenación más sostenible, al mejorarse la eficiencia del espacio ocupado, y se minimizan los impactos sobre el medio natural y con el patrimonio cultural, porque se adoptan medidas de integración del edificio resultante, y; iii) principio de mínimo impacto, potenciando la regeneración de un espacio de la ciudad en serio deterioro y olvido, revirtiendo los impactos negativos del mismo.

Por lo tanto, la actuación propuesta cumple con el principio de desarrollo sostenible, tal como ha quedado justificado.

18.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Los efectos ambientales previsibles son los siguientes:

1.- Biodiversidad. La biodiversidad es, según el Convenio Internacional sobre la Diversidad Biológica, el término por el que se hace referencia a la amplia variedad de seres vivos sobre la Tierra y lo que sucede con los patrones naturales que la conforman, resultado de miles de millones de años de evolución según procesos naturales y también de la influencia creciente de las actividades del ser humano. La biodiversidad comprende igualmente la variedad de ecosistemas y las diferencias genéticas dentro de cada especie (diversidad genética) que permiten la combinación de múltiples formas de vida, y cuyas mutuas interacciones con el resto del entorno fundamentan el sustento de la vida sobre el mundo.

El ámbito de ordenación se encuentra altamente antropizado y no se han localizado especies de las que figuran en el Banco de Datos de Biodiversidad. En cualquier caso, se incluye a continuación la caracterización y valoración del eventual impacto previsible:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 123/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. Es un impacto de baja intensidad y puntual. De carácter inmediato, al producirse durante el momento de construcción de la edificación. Y, además, la posible afección que se produzca sobre la biodiversidad durante la ejecución del planeamiento urbanístico, se reequilibrará en el resto del gran espacio libre existente alrededor de la parcela destinada a la edificación.

2.- Población. Se prevé la creación de puestos de trabajo durante la ejecución de la ordenación propuesta y durante la puesta en marcha del establecimiento hotelero. Por otro lado, hay una previsión de crecimiento poblacional en Los Llanos de Aridane, tal como figura en las previsiones apuntadas en el apartado 6. La concentración de uso turístico en esta zona se valora como positiva, de cara a la creación de empleo y de actividad vinculada a la misma de manera indirecta.

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del impacto previsible:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	Sinérgico	2
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directo	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Mitigable	4
VALORACIÓN	Moderado	+38

Estamos ante un impacto positivo moderado. Si bien su intensidad es media, porque se trata de la implantación de una actividad relativamente relevante para el municipio, su extensión es media. El momento en el que se produce es inmediato y debe persistir de modo permanente en el tiempo. Es directo y resulta mitigable con el tiempo.

3.- Salud humana. Hay una previsión del incremento de gases debido al aumento del tráfico y de polvo durante la ejecución de las obras. Consiguientemente, también se

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 124/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

produce un aumento del nivel de ruido, asociado también al tráfico. Estos impactos previsibles de contaminación atmosférica y de contaminación acústica, están perfectamente detallados en el apartado de calidad del aire y corresponden a la fase de ejecución de la obra y de puesta en marcha del establecimiento ejecutado.

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del impacto previsible:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-24

Estamos ante un impacto negativo compatible. Su intensidad es baja y puntual. Se produce durante la fase de ejecución de las obras principalmente. En cuanto a la contaminación acústica durante la fase de explotación, el uso a implantar será permanente y compone un polo de actividad económica que atraerá una mayor afluencia de vehículos, lo que previsiblemente incida de manera negativa en la salud humana.

4.- Fauna. En el apartado de inventario de fauna se describieron las especies presentes, según el Banco de Datos de Biodiversidad.

En cambio, de la inspección del ámbito de actuación no se detectó la presencia de aves, ni de lugares de nidificación y cría, debido al alto grado de antropización del ámbito.

En todo caso, durante la ejecución de las obras, podría surgir un impacto eventual derivado de las mismas. Se incluye a continuación la valoración del impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 125/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. Como se ha dicho, durante la ejecución de las obras pudiera producirse un impacto negativo de baja intensidad, de carácter puntual, inmediato y fugaz sobre la fauna. Entre la realización de las obras y la aparición del impacto existe una relación directa y con una recuperabilidad a medio plazo.

5.- Vegetación. En el apartado de inventario de vegetación se describieron las comunidades vegetales y las especies incluidas en cada una de ellas. Se incluye a continuación la valoración del impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Estamos ante un impacto negativo compatible. A la vegetación, al igual que a la fauna, durante la ejecución de las obras podría producirse un impacto negativo de baja intensidad, de carácter puntual, inmediato y fugaz sobre la fauna. Entre la realización de las obras y la aparición del impacto existe una relación directa y con una recuperabilidad a medio plazo. Sin embargo, es difícil que se produzca este impacto dada la escasísima vegetación de la zona por la antropización del ámbito de actuación.

6.- Tierra - Geología y geomorfología. Dada la elevada antropización del ámbito de ordenación no se localizan elementos geológicos de interés. El impacto sobre esta variable ambiental se producirá exclusivamente en fase de obras, con los movimientos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 126/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

de tierra imprescindibles para adecuar el terreno de cara a la ejecución de la edificación y el espacio libre.

Se incluye a continuación la valoración del impacto previsible:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Extensa	4
Momento	Largo plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Largo plazo	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	8
VALORACIÓN	Moderado	+44

Estamos ante un previsible impacto positivo compatible. Tal y como se ha dicho, el espacio se encuentra segregado del resto del entramado urbano por razones de topografía. La ordenación propuesta por el PAMU favorece a la mejora de esta situación, generando un previsible impacto positivo de intensidad media y de carácter extensa porque no solo afecta al ámbito en cuestión, sino que sus efectos se trasladan al resto de la ciudad. Se prevé que este impacto sea permanente y continuo, sin que resulte recuperable.

7.- Tierra - Edafología. No se producen afecciones a terrenos destinados a cultivos agrícolas, terrenos de valor natural relevante como suelos forestales o destinados a ámbitos de protección de especies animales o vegetales, por lo que no hay impacto del elemento edafológico.

De existir algún impacto, previsiblemente sería valorado de la siguiente forma:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 127/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Es decir, en cualquier caso estaríamos ante un impacto negativo compatible. Este previsible impacto es de muy baja intensidad, por no decir casi inexistente, puntual, fugaz y recuperable a medio plazo. Entre la causa y la aparición del efecto del impacto existe una relación directa y no existe sinergia.

8.- Agua - Hidrología superficial y subterránea. La inexistencia de zonas de barranco o de captación de aguas implica que no se prevén impactos. Más aún cuando se prevén redes separativas de saneamiento y pluviales.

De existir algún impacto, previsiblemente sería valorado de la siguiente forma:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Fugaz	1
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-21

Es decir, en cualquier caso estaríamos ante un impacto negativo compatible.

9.- Aire – Calidad del aire. La calidad del aire depende de:

9.1. La contaminación atmosférica. El potencial impacto generado sobre la contaminación atmosférica tiene en cuenta, por un lado, las emisiones de partículas de polvo y, por otro lado, las emisiones de gases.

Respecto al primero, se centran en la fase de obras, durante la ejecución de los movimientos de tierra para la ejecución de la edificación y espacios libres.

Las emisiones de gases están asociadas, en fase de obras, a las emisiones que se generen por la maquinaria de obra. En fase de explotación, las emisiones de gases se generarán de manera directa por el tráfico rodado, previendo un incremento

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 128/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

moderado, debido a la actividad económica del espacio, que se conforma como un uso atractor de potenciales usuarios, muchos de los cuales acudirán en vehículo privado.

Por otro lado, se deben tener en cuenta las emisiones indirectas del consumo eléctrico.

9.2. La contaminación acústica. Supone un incremento de los niveles de ruido en fase de obras, por la maquinaria a utilizar para la ejecución de las diferentes unidades de obra, de carácter temporal. En fase de explotación, el incremento de tráfico respecto a la situación actual generará un incremento de los niveles de ruido moderado.

Se incluye a continuación la valoración del previsible impacto:

Signo	-	-
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Corto plazo	1
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Periódico	2
Recuperabilidad	Medio Plazo	2
VALORACIÓN	Compatible	-24

Estamos ante un impacto negativo compatible. Estamos ante un evidente impacto negativo de baja intensidad y extensión puntual. Su aparición es inmediata, es decir, desde el inicio de las obras y será permanente porque se mantendrá durante toda la explotación del edificio.

10.- Clima. No se prevén afecciones sobre el clima por la ordenación prevista en el ámbito de ordenación.

11.- Espacios protegidos. No se prevén impactos negativos directos ni indirectos sobre Espacios Protegidos, ni sobre Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni sobre espacios incluidos en la Red Natura 2000, al quedar alejados del ámbito de ordenación. El potencial impacto se valora como Nulo.

12.- Hábitats de interés comunitario. No se prevén impactos sobre los hábitats de interés comunitario, al no haberse detectado dentro del ámbito de ordenación. El potencial impacto se valora como Nulo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 129/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

13.- Paisaje. Como se ha expuesto en diferentes subapartados, el ámbito de estudio se encuentra profundamente antropizado y sin orden. La principal afección sobre el paisaje está asociada a la falta de ordenación de las parcelas existentes.

Por otro lado, el nuevo volumen de las edificaciones residenciales incidirá positivamente sobre el paisaje, a pesar de su antropismo generalizado.

A continuación, se incluye la caracterización y valoración del previsible impacto:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	8
VALORACIÓN	Moderado	+43

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. Estamos ante un impacto positivo, porque la actual configuración del edificio resultante generará un impacto positivo de intensidad media y una extensión local, de modo permanente y de tipo directo.

14.- Patrimonio. Se ve afectado de modo positivo por las afecciones al Castillo de la Virgen. A continuación, se incluye la caracterización y valoración del previsible impacto:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Inmediato	4
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	Muy sinérgico	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 130/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Mitigable	4
VALORACIÓN	Moderado	+39

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. Se considera que estamos ante un impacto positivo porque la actual configuración de la ordenación no tiene efecto alguno.

15.- Afección a los usos del suelo. Se trata de una afección positiva, recuperando un suelo abandonado. Los impactos se caracterizan y valoran a continuación:

Signo	+	+
Intensidad	Baja	1
Extensión	Puntual	1
Momento	Largo plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Irreversible	4
Sinergia	No existe sinergia	1
Acumulación	Acumulativo	4
Causa-Efecto	Directa	4
Periodicidad	Continuo	4
Recuperabilidad	Irrecuperable	4
VALORACIÓN	Moderado	+31

Estamos ante un previsible impacto positivo moderado. La mejora de las condiciones edificatorias permite desarrollar un suelo que actualmente está en situación de abandono. Esto comporta un impacto previsiblemente positivo, de baja intensidad, puntual y de largo plazo, que resulta irrecuperable y que tiene una persistencia permanente.

16.- Economía. La activación de un suelo abandonado constituye un uso compatible y favorable para el ámbito de estudio. La caracterización y valoración del impacto se adjunta a continuación:

Signo	+	+
Intensidad	Media	2
Extensión	Local	2
Momento	Largo Plazo	1
Persistencia	Permanente	4
Reversibilidad	Medio plazo	2
Sinergia	No existe sinergia	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 131/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Acumulación	Simple	1
Causa-Efecto	Indirecta	1
Periodicidad	Irregular	1
Recuperabilidad	Inmediato	1
VALORACIÓN	Compatible	+22

Estamos ante un previsible impacto positivo compatible. Esta actuación propuesta por tiene una incidencia de signo positivo y de intensidad media en la economía, que afecta al ámbito local de Los Llanos de Aridane. Sus efectos sobre la economía se apreciarán a medio-largo plazo y con una persistencia permanente.

17.- Huella de carbono. Tomando como referencia una generación de 4,87 toneladas de carbono/viv. y año, teniendo en cuenta que se pueden ejecutar 54 viviendas en el ámbito, con estos datos se obtiene una huella de carbono de 264.9808 Kg de CO2 eq al año.

18.5. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Los impactos previsibles que se producirán por la actuación propuesta en el PAMU son, principalmente, los que se producen en el elemento en el patrimonio, en la población y la economía, en los usos del suelo y en el paisaje. Las razones por las que se producen cada uno de los impactos indicados son las siguientes:

- Existe un potencial impacto positivo sobre el paisaje porque actualmente estamos ante una ciudad inacabada. Su abandono es un elemento negativo para la imagen de la ciudad que requiere ser subvertida a través de este documento. Es por ello que se estima un impacto positivo la actuación en el ámbito de ordenación.

- Lo mismo sucede con los usos del suelo. Actualmente, Aldea Blanca está en situación de baja dinámica edificatoria. La actuación generará un previsible impacto positivo al recuperar este ámbito y hacerlo partícipe del resto de la actividad urbana.

- Finalmente, en cuanto a la población y la economía, la puesta en funcionamiento de una parte de la ciudad que se encuentra sin desarrollo genera un impacto positivo y compatible. Se genera un nuevo polo de producción económica que contribuye a la tendencia alcista de crecimiento poblacional del municipio.

Los impactos negativos que eventualmente pudieran aparecer, tal como se ha analizado, se producirán durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación y durante la fase de explotación y son compatibles. El escaso ámbito de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 132/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

actuación y el alto grado de antropización de Aldea Blanca implican que, difícilmente, se produzca un empeoramiento de la situación actual sobre elementos ambientales como la salud humana, las infraestructuras, el clima, la hidrología, etc. En cualquier caso, dichos impactos que previsiblemente pudieran aparecer han sido debidamente analizados.

19. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

19.1. NORMATIVA SECTORIAL.

No existe afectación a la normativa sectorial, más allá a la urbanística.

19.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

En la redacción del PAMU se ha tenido en cuenta las determinaciones de planeamiento territorial contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, sin que las mismas afecten de manera sustancial al mismo o condicionen la modificación propuesta.

19.3. OTRAS NORMATIVAS CON INCIDENCIA.

Las normativas de carácter autonómico que vinculan documento son los siguientes:

- Estrategia Canaria de Lucha contra el Cambio Climático.
- Plan Insular de Ordenación
- Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Los planes y programas de la Administración del Estado que han sido considerados en el presente documento son:

- Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia.
- Programa de Desarrollo Local.
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
- Plan Estratégico del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Asimismo, se han tenido en consideración los principios básicos de la ordenación recogidos en la Carta Europea:

- Mejorar la calidad de vida de la población, garantizando el mantenimiento de unos niveles adecuados de desarrollo social, cultural y económico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 133/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Lograr una mayor cohesión social de la comunidad en el conjunto del término municipal.
- Racionalizar el uso de los recursos naturales y culturales del municipio, garantizando su conservación y preservación de forma sostenible.
- Alcanzar y mantener una óptima calidad ambiental de los espacios urbanos, rurales y naturales del municipio.

20. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "iuris et de iure" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determinar que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones son "Planes" en terminología ambiental que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica; la tramitación ambiental de un plan o programa ya no depende de si es Ordenación Estructural o Detallada, en consecuencia todas las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse conforme establece la Sección Segunda "procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión de informe ambiental estratégico" (art. 29 a 32 de la Ley 21/2013).

En base a lo expuesto, se deberá presentar ante el órgano ambiental competente, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de este documento ambiental estratégico, para su comprobación, tramitación y aprobación conforme se establece en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013:

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 134/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

*a) Las **modificaciones menores de los planes y programas** mencionados en el apartado anterior.*

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

La legislación autonómica canaria se pronuncia en el mismo sentido cuando, en su art. 86.2 LSENPC, establece lo siguiente:

"En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El PAMU es considerado un instrumento de ordenación con capacidad normativa para alterar la ordenación establecida en el PGOU de San Bartolomé de Tirajana. Por lo tanto, entre las modificaciones menores se encuentra ésta, al considerar como tales los *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen* diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia."

Siguiendo estos criterios, entendemos que estamos ante una evaluación ambiental estratégica simplificada porque:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 135/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Apenas tiene influencia en el PGOU, dada las escasas alteraciones que provoca en las determinaciones relativas a las condiciones urbanísticas edificatorias.
- No presenta problemas ambientales.
- No tiene incidencia en materias relacionadas con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Además, acudiendo al análisis de las características de los efectos y del área afectada, advertimos que:

- No hay carácter acumulativo de los efectos.
- No tienen una duración, frecuencia, reversibilidad o probabilidad de aparición superior a los que genera la actual ordenación.
- No tiene carácter transfronterizo.
- No genera riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- El alcance espacial es escaso.
- El área es un ámbito antropizado y no presenta valores vulnerables.
- El patrimonio municipal se verá favorecido de las medidas de integración paisajística adoptadas.

Por todo ello, concluimos que estamos ante un programa que requiere de evaluación ambiental estratégica simplificada.

21. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La naturaleza de la modificación realizada a través del PAMU puesto que se trata de considerar la modificación de las condiciones edificatorias en las Normas Urbanísticas de un Suelo Urbano Consolidado concreto (Aldea Blanca).

En esta modificación no se altera la clasificación del suelo, no se modifican cuestiones relativas a espacios naturales protegidos o suelos rústicos de protección natural de la Red Natura 2000, ni se afectan espacios con valores culturales protegidos.

La Alternativa 2 fue la que definitivamente se escogió por lo siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 136/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Estas son las razones que han llevado al equipo redactor a elegir la Alternativa 2 respecto de la 0 y 1. De manera resumida, y siguiendo las recomendaciones de análisis previstas en el apartado h), (Sección Única), del Capítulo II, del Anexo del RPC, se realizará un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas, señalándose los objetivos y criterios ambientales. Para ello, es especialmente gráfico el siguiente cuadro:

OBJETIVOS	ALTERNATIVAS		
	0	1	2
1. Integración paisajística. Mejora de la ordenación urbanística de las parcelas dotacionales que permitan la integración urbana.	**Nula**	**Óptima**	**Óptima**
2. Mejora económica. Corrección de los problemas de gestión y ejecución que permitan la culminación de las obras de urbanización.	**Nula**	**Excelente**	**Excelente**
3. Mejora social. Colmatación del suelo con destino residencial.	**Nula**	**Óptima**	**Excelente**

Es decir, que respecto de los objetivos de planificación y ambiental previstos:

- La Alternativa 0 tiene mala integración paisajística y de adecuación de la tipología edificatoria con el entorno arquitectónico, no resulta viable y tiene una nefasta integración con el resto del entorno urbano.

- La Alternativa 1 permite solucionar algunos problemas, pero no la colmatación del resto del ámbito.

- La Alternativa 2, sin embargo, es una propuesta que tiene una excelente consecución de los objetivos ordenancísticos y ambientales propuestos.

Es por ello que se ha optado por elegir la Alternativa 2.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 137/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

22. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las consecuencias del urbanismo sobre el cambio climático constituyen un aspecto que suscita una atención creciente en la comunidad científica y de los programas y directivas comunitarias. Aunque la magnitud de estas implicaciones no esté suficientemente clara, parece evidente que existen ciertos factores vinculados a la urbanización del territorio que pueden ser determinantes en el agravamiento del calentamiento global. Entre las más inmediatas se encuentran las emisiones de gases contaminantes y, en particular, en lo referido a las ciudades, aquellas derivadas del uso masivo de medios de transporte, especialmente el vehículo privado.

En este escenario, la evaluación que la modificación de las condiciones urbanísticas de las Normas del PGOU en Aldea Blanca tiene sobre el cambio climático resulta irrelevante. La valoración de la incidencia climática de esta modificación excede, con mucho el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección a este respecto.

No existen efectos significativos sobre el medio ambiente. A pesar de ello, se proponen determinadas medidas de prevención, de reducción o de corrección de efectos negativos por ser casi inexistentes.

Durante la fase de ejecución se proponen las siguientes medidas:

- Calidad del aire: Se proponen las siguientes recomendaciones durante la ejecución de obras:

  - Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.
  - Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.
  - Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.
  - El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h.
  - Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 138/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97. Realización de controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA).
- Inclusión de medidas de autosuficiencia energética en el edificio a construir, en la medida de lo posible.
- Control de la velocidad de los vehículos de obra y transporte de materiales para reducir ruido.
- Control de certificados y marcado CE de la maquinaria de obra.

- Geología y geomorfología: Se proponen las siguientes recomendaciones durante la ejecución de las obras para reducir la afección sobre la geología y/o geomorfología:

  - La actuación se limitará a las estrictas necesidades para su correcto uso, pudiendo incluirse vallado o cinta de obra con el objeto de no ocupar más de lo necesario.
  - Se definirá una zona para el acopio temporal de materiales.
  - En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.
  - Los materiales extraídos de los movimientos de tierra, siempre que sea posible, serán reutilizados en la propia obra.
  - En caso de ser necesarios préstamos de material, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.

- Hidrología y edafología: no se proponen medidas, al no afectarse dichos aspectos ambientales.

- Vegetación y flora: Se propone el trasplante directo, o traslado a vivero y posterior trasplante de las especies que sean dignas de protección y se vean afectadas, expuestas en el apartado de potenciales impactos.

- Fauna: no se proponen medidas porque no hay afección a la fauna en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 139/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Biodiversidad, espacios protegidos y hábitats de interés comunitario: no se proponen medidas porque no hay afección a la fauna en el ámbito de actuación.

- Paisaje: Son de aplicación las recomendaciones expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo, así como la medida de tratamiento y recogida de vertidos accidentales sobre el suelo. Por otro lado, se propone:

  - En el caso de que sean necesaria la ejecución de muros, que éstos sean revestidos con piedra natural.
  - Integración paisajística de los diferentes edificios que se ejecuten.
  - Dotación de vegetación en los espacios libres ajardinados.

- Patrimonio: Son de aplicación las recomendaciones expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo, así como la medida de tratamiento y recogida de vertidos accidentales sobre el suelo. Por otro lado, se propone que el edificio tenga unas condiciones estéticas que no constituyan un elemento discrepante del entorno.

- Usos del suelo y población: el programa supone impactos positivos sobre estos elementos, configurándose por tanto como las propias medidas correctoras.

- Salud humana: se proponen las medidas de calidad del aire.

- Cambio climático: se propone la inclusión de tecnología vinculada a la autosuficiencia energética.

- Riesgos: no se proponen medidas al no preverse riesgos naturales. En cualquier caso, debe cumplirse la normativa de prevención de riesgos.

23. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PAMU.

El art. 22.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone lo siguiente:

> *"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 140/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."

Las medidas del seguimiento asociadas no son diferentes de las previstas en el Plan General de Ordenación que se modifica en las determinaciones urbanísticas aplicables en un emplazamiento puntual. Entonces, se definen los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con el PAMU y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el ámbito.

- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de los efectos previsibles de la ordenación sobre los valores naturales y el paisaje del ámbito.

- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.

- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse la ordenación.

De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo de la Modificación en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.

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

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos producidos por la población usuaria.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 141/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.

- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas y el comportamiento energético sostenible.

- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria interior y principal con respecto a los usos desarrollados.

- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio natural de aplicación al Estado y a Canarias.

- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Teniendo en cuenta su vinculación a las determinaciones urbanísticas y sin perjuicio de cualesquiera otras que se deriven de los respectivos proyectos de ejecución y del marco legal sectorial de aplicación, se propone definir las siguientes medidas de seguimiento (salvo indicación en sentido distinto, las medidas se corresponden tanto a la fase de desarrollo de las actuaciones susceptibles de autorizarse como del funcionamiento de los usos asociados:

- **Control de los efectos en el relieve, la biodiversidad y el paisaje.**

  - Porcentaje de superficie del ámbito del PAMU con determinaciones ambientales ordenadas a efectos de evitar impactos significativos.

    Valor previsto en 2030: 100%.
    Mecanismo de valoración: Informe bianual.

  - Porcentaje de superficie delimitada como Espacio Natural Protegido o Zona Especial de Conservación o Hábitat de Interés Comunitario alterada de manera negativa como consecuencia del desarrollo y actividad de la ordenación.

    Valor previsto en 2030: 0 m2.
    Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 142/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

- Porcentaje de superficie con especies de fauna y vegetación endémica o amenazada en condiciones de degradación similares o inferiores a las actuales.

  Valor previsto en 2030: 0%.
  Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

- Porcentaje de aumento de la superficie con riesgo de erosión o de desertificación como consecuencia del desarrollo del PAMU.

  Valor previsto en 2030: 0%.
  Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.
  Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio y duración de las obras o actuaciones asociadas.

- Porcentaje de superficie con degradación paisajística urbana que ha sido rehabilitada durante la ejecución de las obras o actuaciones derivadas del PAMU.

  Valor previsto en 2030: 100%.
  Mecanismo de valoración: Informe anual a partir del inicio y finalización de las obras o actuaciones asociadas.

- **Medio ambiente urbano, atmósfera y cambio climático.**

  - Crecimiento de la emisión de gases de efecto invernadero con origen en el ámbito de Modificación y manzanas colindantes respecto al índice 100.

    Valor previsto en 2030: Menos de 10%.
    Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y los actos administrativos que se deriven del marco legal sectorial y de conservación del patrimonio natural durante el desarrollo de los usos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 143/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

- Proporción de superficie arbolada o zona verde pública alterada como consecuencia del PAMU.

  Valor previsto en 2030: 10%.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio de las obras o actuaciones y durante el desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Porcentaje de superficie con situación crítica de contaminación acústica (media diaria de más de 70 dB) generada como consecuencia del desarrollo funcional de los usos resultantes del PAMU.
  Valor previsto en 2030: Menos del 10%.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Proporción de consumo energético mediante fuentes renovables.

  Valor previsto en 2030: 10%.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio a partir del inicio de las obras o actuaciones asociadas y durante el desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Focos de vertidos o acumulación de residuos y vertidos en el ámbito del PAMU.

  Valor previsto en 2030: 0.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Proporción de residuos generados en el ámbito del PAMU con separación según modalidad apta para su reciclaje o reutilización.

  Valor previsto en 2030: Más del 70%.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 144/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- **Bienestar de la población y perspectiva de género.**

  - Población media usuaria del ámbito de Modificación y manzanas colindantes.

    Valor previsto en 2030: Hasta 50 personas/día con presencia fija durante más de 3 horas.
    Mecanismo de valoración: Informe a partir de denuncias u observación de alta intensidad de uso, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

  - Media de índice de percepción del bienestar social y calidad de vida derivado de las visitas y estancia en el ámbito del PAMU y manzanas colindantes sobre 10 indicadores sectoriales (valor sobre 10 y más de 150 encuestados).

    Valor previsto en 2030: Más de 8.
    Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

  - Implantación de un sistema de divulgación de los resultados del seguimiento ambiental.

    Valor previsto en 2030: Existencia de una Web abierta a la consulta pública promovida el promotor o entidad gestora del uso o los usos desarrollados en el ámbito del PAMU.
    Mecanismo de valoración: Web operativa con exposición de la documentación en lenguaje comprensible e inclusivo con firma o aval por técnico o entidad pública competente.

  - Porcentaje de superficie de impedimento u obstáculo para la accesibilidad universal e inclusiva en las zonas de tránsito y estancia pública en el ámbito del PAMU.

    Valor previsto en 2030: Menos de 5%.
    Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 145/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Porcentaje de superficie con estructura, mobiliario o actividad potencialmente generadores de diferencias de disfrute u obstáculo por razón de género o rasgos socio-culturales en el ámbito del PAMU.

  Valor previsto en 2030: 0%.
  Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

En Las Palmas a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: D. Francisco J. González González-Jaraba.
Ing. Caminos, Canales y Puertos.
Autor del Documento a efectos de art.16 de la Ley21/2013, de Evaluación Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 09-07-2025 12:22:58
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAEFBF3C553A98D7EAAD2B6BA5AA1881

Fecha de sellado electrónico: 09-07-2025 12:22:58 - 146/146 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:38

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: A35112184 **Nombre y apellidos / Razón social:** INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A.

Domicilio: Calle/Plaza: Profesor Agustin Millares Carlo **Provincia:** PALMAS (LAS)

Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35003

Teléfono fijo: 928383555 **Correo electrónico:** FJARABA@INGENIERIATECNICACANARIA.COM

Datos de la solicitud

Expone: En cumplimiento de requerimiento se subsanación se presenta el Documento Ambiental Estratégico del PAMU en el ámbito de Aldea Blanca

Solicita: Dar trámite a la ordenación presentada

AVISO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Tomo III.- DAE 20-05-2025.pdf	9929452EE4B7B956720226E3DE7B974C

En MASPALOMAS, a 23/05/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	INGENIERIA TECNICA CANARIA, S.A. Ver firma	Fecha: 23-05-2025 09:58:59
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-012301	Fecha: 23-05-2025 09:58

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 0C238FCB17C1B67AE485339DD4E5F1B1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0C238FCB17C1B67AE485339DD4E5F1B1

Fecha de sellado electrónico: 23-05-2025 10:07:26 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:41

Subsanaciones al informe de Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

El pasado día 09 de Julio se recibe por parte del OA del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el documento de subsanación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA

En el mismo se recogen las subsanaciones solicitadas en el informe emitido por el OA del Ayuntamiento, solicitado al equipo redactor, y estando las mismas acorde a lo solicitado en dicho informe, dándose por subsanadas las carencias detectadas en el mismo.

Ángel Nicolás Garcia Quintana
Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.07.16 10:52:22 +01'00'

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 16-07-2025 10:52:22

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): 788C04D293C77E67C9898729E30F2BF7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/788C04D293C77E67C9898729E30F2BF7

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:43 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:43

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**0735/2024**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora Situadas en Aldea Blanca
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 3
   3.1. NORMATIVA 3
4. CONCLUSIONES 3
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 4

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 22-07-2025 13:47:45

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B5A411F15767253D85525D0CF2265B92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5A411F15767253D85525D0CF2265B92

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:45 Ver sello - 1/4 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:45

1. OBJETO

El objeto de este informe se concreta en determinar si el promotor ha subsanado la documentación que compone la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Con fecha 25 de abril de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, que se está tramitando en el Ayuntamiento a instancias del propio Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

2.2.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, el Borrador del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) y el Documento Ambiental Estratégico, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.3.- Con fecha 10 de marzo de 2025, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> *"1.- Requerir al equipo redactor, con carácter previo al inicio del procedimiento ambiental estratégico, a fin de que proceda a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por el ambientalista en su informe, debiendo de:*
>
> *a) El documento ambiental debe denominarse Documento Ambiental Estratégico no documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.*
>
> *b) Se debe desarrollar una caracterización ambiental adecuada al ámbito objeto del PAMU, acorde a la escala de análisis y con la información útil y real de la misma, que sirva de base para identificar la pieza que presenta problemática.*
>
> *c) Se debe de desarrollar una representación gráfica adecuada al ámbito de estudio y a su escala de análisis.*
>
> *d) Se debe de desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento."*

2.4.- Con fecha 9 de julio de 2025, se da traslado a este jurídico de la documentación aportada por el Promotor para subsanar el contenido del Documento Ambiental Estratégico.

2.5.- En el Expediente consta Informe de Subsanación emitido con fecha 16 de julio de 2025 por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, donde concluye lo siguiente:

> "*El pasado día 09 de Julio se recibe por parte del OA del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el documento de subsanación de la Evaluación*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 22-07-2025 13:47:45

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B5A411F15767253D85525D0CF2265B92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5A411F15767253D85525D0CF2265B92

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:45 - 2/4 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:45

Ambiental Estratégica Simplificada del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO EN EL ÁMBITO DE ALDEA BLANCA

En el mismo se recogen las subsanaciones solicitadas en el informe emitido por el OA del Ayuntamiento, solicitado al equipo redactor, y estando las mismas acorde a lo solicitado en dicho informe, dándose por subsanadas las carencias detectadas en el mismo."

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles.

Tercero.- Que consta en el expediente **Informe Ambiental** que analiza la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, el cual **cumple** con los requisitos exigibles.

Cuarto.- Que, de acuerdo a los Antecedentes Expuestos, así como, al contenido del Informe Ambiental emitido con fecha 16 de julio de 2025 por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, el Promotor **ha subsanado** el contenido del Documento Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 22-07-2025 13:47:45

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B5A411F15767253D85525D0CF2265B92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5A411F15767253D85525D0CF2265B92

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:45 - 3/4 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:45

Quinto.- Que, a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en sentido **FAVORABLE** la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, se propone al Órgano Ambiental el siguiente **Acuerdo**:

Primero.- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca.

Segundo.- Someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico del PAMU en las manzanas de las calles Arauz, Bentejui, Arnauz, e Isora situadas en Aldea Blanca, y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 25 de abril de 2024 y la subsanación requerida por el Órgano Ambiental.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 22.07.2025 13:47:45

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 22-07-2025 13:47:45

Nº expediente administrativo: 2024-000735 Código Seguro de Verificación (CSV): B5A411F15767253D85525D0CF2265B92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5A411F15767253D85525D0CF2265B92

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2025 10:35:45 - 4/4 - Fecha de emisión de esta copia: 24-07-2025 10:35:45