



Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2022008355
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	01-08-2022
NIF	B76301944
Interesado	URBANFIX SLP.
Fecha de Cierre	
Signatura	
Asunto	
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	



Indice del Expediente

01/08/2022	<u>20220630_BORRADOR+DAE</u>	1..1
10/08/2022	<u>TOMO 0_signed_signed</u>	2..6
10/08/2022	<u>TOMO I_MEMO_INF_DIAG_ANX_signed_signed</u>	7..46
10/08/2022	<u>TOMO II_MEMO_JUST_ORD_ANX_I_II_signed_signed</u>	47..98
10/08/2022	<u>TOMO III_DOC_AMB_ESTR_signed_signed</u>	99..120
10/08/2022	<u>TOMO IV_ESQ_NOR_FICH_signed_signed</u>	121..128
10/08/2022	<u>PLANOS_INF_AMB_JUR_signed_signed</u>	129..145
11/12/2024	<u>8355-22_subsanacion</u>	146..146
10/01/2025	<u>TOMO III_DAE_SIGNED</u>	147..199
24/01/2025	<u>Dictamen_IJ Expte 8355.2022 subsanación</u>	200..203



INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información	
Este documento fue incorporado el 01-08-2022 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.	
La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.	
A continuación se detallan los metadatos asociados:	
Documento	
Identificador:	ES_L01350192_2022_615915
Denominación:	20220630 Borrador+DAE
Origen:	CIUDADANO
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITALIZADO
Tipo documental ENI:	TD99 OTROS
Formato:	PDF DOCUMENTO DE FORMATO PORTABLE
Catalogación	
Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	wvucPb09nFUo7jqFLgC9AqTRwal=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 01-08-2022 12:26:17	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-015558	Fecha: 01-08-2022 12:22	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 9DF15A245456EC4E9B008D0E99E32E95 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9DF15A245456EC4E9B008D0E99E32E95			
Fecha de sellado electrónico: 01-08-2022 12:26:17 Ver sello	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:08	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO 0. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO Y EQUIPO REDACTOR



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:16 Fecha: 30-06-2022 17:07:39	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:11 Ver sello	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:09	



CIF: B-76301944

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:16 Fecha: 30-06-2022 17:07:39	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:11	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:09	



1. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau 1, of. 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

URBANFIX S.L. / COLABORADORES

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307 ICALPA

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT

Lourdes Molina Moreno – Abogada, col. 6.727 ICALPA

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC

Lisandra Dolores Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214 CGE

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

El presente documento será firmado electrónicamente por Don Jonathan Tabares Sicilia en calidad de Administrador Solidario de la Entidad URBANFIX S.L, adjudicataria del contrato del Servicio de redacción de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Parcela 20.4 de Campo Internacional, Maspalomas. Además, será firmado por Doña Carolina Ramírez Morales en calidad abogada directora de la MM.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:16 Fecha: 30-06-2022 17:07:39	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:11	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:09	



2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El artículo 140 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, y considerando lo dispuesto en la Sección Cuarta del citado Reglamento, el presente documento se corresponde con la fase de **Borrador**.

El borrador del plan y documento inicial estratégico consta del siguiente contenido documental:

TOMO 0.- ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO Y EQUIPO REDACTOR

TOMO I.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
 - ANEXO I_ ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - ANEXO I_ SINTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - ANEXO II_ INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

TOMO IV.- ESQUEMA DE NORMATIVA Y FICHERO URBANÍSTICO

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:16 Fecha: 30-06-2022 17:07:39	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:11	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:09	



3. LISTADO DE PLANOS

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

IA.01_Situación y emplazamiento

IA.02_Geológico

IA.03_Vegetación

3.2. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO

IRJ.01_Planeamiento vigente

IRJ.02a_Zonificación PIO

IRJ.02b_Plan Territorial de ordenación Turística Insular

IRJ.03_Estructura de la propiedad

3.3. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

IU.01_Ámbito de actuación

IU.02_Usos actuales del suelo

IU.03_Tipología edificatoria

IU.04_Tipología de los alojamientos turísticos

IU.05_Altura edificatoria

IU.06_Infraestructura viaria

IU.10_Red de residuos

IU.7_Infraestructura de abastecimiento

IU.8_Infraestructura de saneamiento

IU.9_Red eléctrica y alumbrado

IU.10_Residuos

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:16 Fecha: 30-06-2022 17:07:39	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/93D27BB64C8E8FC69F02CBD877978A81			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:11	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:09	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14 Ver sello	- 1/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 2/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO I-4

1. INTRODUCCIÓN I-4

 1.1. SITUACIÓN I-4

 1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA I-5

2. ANTECEDENTES I-6

 2.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS I-6

 2.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS I-8

 2.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA I-8

 2.2.2. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE “MASPALOMAS COSTA CANARIA” ..I-9

3. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR I-10

4. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM I-11

5. AMBITO DE ACTUACIÓN I-11

6. MARCO JURÍDICO I-12

 6.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL I-13

 6.1.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO I-13

 6.2. IMPACTO DE GÉNERO. I-14

 6.2.1. DE CARÁCTER SECTORIAL GENERAL I-17

 6.2.2. DE CARÁCTER SECTORIAL ESPECÍFICO I-17

7. PLANEAMIENTO VIGENTE I-19

 7.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL I-19

 7.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA I-19

 7.1.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC..... I-20

 7.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO I-21

 7.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA I-21

CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO II-24

8. SOPORTE TERRITORIAL II-25

9. SISTEMA SOCIOECONÓMICO II-27

10. SISTEMA URBANO E INFRAESTRUCTURAS II-27

CAPÍTULO III. DIAGNÓSTICO III-28

11. DIAGNÓSTICO JURÍDICO III-28

12. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO III-28

ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA III-30



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 3/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



CAPÍTULO I. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de la presente Modificación Menor, en adelante MM, se ubica en la Avenida Tour Operador Air Marín, número 2, del “Campo Internacional” de Maspalomas, al sur de la isla de Gran Canaria, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

La parcela viene recogida en el Plan General de Ordenación del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGO'96, como **Lote 20 (parcelas 20.1, 20.2, 20.3 y 20.4) del SECTOR I**. La parcela objeto de la modificación concretamente forma parte de la parcela 20.4, que se encuentra segregada en dos parcelas de menor tamaño mediante acuerdo privado firmado el 19 de febrero de 2015, entre sus propietarios; Bello del Rosario S.L. y Amoreto 2000 S.L., distribuyendo superficies y aprovechamientos urbanísticos en un 49% y 51% respectivamente. Por ello, el ámbito de actuación de la presente MM es exclusivamente la parte norte segregada de la parcela 20.4 que cuenta con una superficie de 7.002,37 m²s y denominaremos como **20.4-a** en aras a concretar la afección de las nuevas determinaciones de la parcela sin alterar el resto que seguirá estando incluida en la parcela 20.4.



Ilustración 1. Segregación de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

La parcela se encuentra dentro de la denominada “ZONA TURÍSTICA LITORAL” del PGO'96, y ha sido segregada como se muestra en la imagen anterior, siendo la parcela objeto de la MM la situada más al norte rayada en rojo y con una superficie de 7.002,37 m²s. En ella hay actualmente un establecimiento hotelero independiente, turística y registralmente, denominado LOS CALDERONES. Se trata de un complejo formado por ocho módulos independientes de dos plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores y jardines, y dos piscinas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 4/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



AVENIDADA TUOPERADOR AIR MARIN, 2
35100 - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

EMPLAZAMIENTO 1: 1.500

SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN



Ilustración 2. Emplazamiento de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por la Entidad AMORETO 2000 S.L., propietario de la parcela segregada, con domicilio en la calle Jose Juan Megías, número 8, 2ºD, CP 35.005 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.552.348, representada por Doña Mª de los Ángeles Ojeda García, mayor de edad, con D.N.I. *****.*.

Los datos catastrales de la parcela son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL: 1093304DS4619S0001QO
FINCA REGISTRAL: 10933

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-5



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 5/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1093304DS4619S0001QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAMPO INTERNACIONAL 2000[A]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 3.368 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/00/01	38
VIVIENDA	A/00/02	38
VIVIENDA	A/00/03	38
VIVIENDA	A/00/04	38
VIVIENDA	A/00/05	38
VIVIENDA	A/00/06	38
VIVIENDA	A/00/07	38
VIVIENDA	A/00/08	38
VIVIENDA	A/00/09	38
VIVIENDA	A/00/10	38
VIVIENDA	A/00/11	38
VIVIENDA	A/00/12	38
VIVIENDA	A/00/13	38
VIVIENDA	A/00/14	38
VIVIENDA	A/00/15	38
VIVIENDA	A/00/16	38
VIVIENDA	A/00/17	38
VIVIENDA	A/00/18	38
VIVIENDA	A/00/19	38
VIVIENDA	A/00/20	38
VIVIENDA	A/00/21	38
VIVIENDA	A/00/22	38
VIVIENDA	A/00/23	38
VIVIENDA	A/00/24	38
VIVIENDA	A/00/25	38
VIVIENDA	A/00/26	38
VIVIENDA	A/00/27	38
VIVIENDA	A/00/28	38
VIVIENDA	A/00/29	38
VIVIENDA	A/00/30	38

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 5.945 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/1000

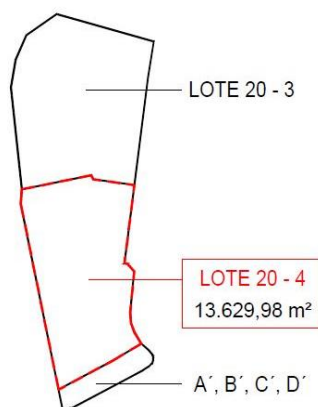
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 2 de Marzo de 2022

2. ANTECEDENTES

2.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha **14 de diciembre de 1992**, se concedió autorización de apertura turística para el establecimiento extrahotelero denominado "GREEN OASIS CLUB", signatura E-35/1/1026, clasificado en la categoría de DOS LLAVES, con un total de 330 unidades alojativas y con capacidad para 1.014 plazas, distribuidas en tres zonas: zona "A", con 160 unidades, zona "B", con 86 unidades, zona "C", con 84 unidades.



La zona "A" (LOTE 20-3) es una parcela independiente urbanísticamente desde el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA "CAMPO INTERNACIONAL", (PLANEAMIENTO INCORPORADO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1996), PGO'96.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 6/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Dicha zona “A” se encuentra segregada turísticamente desde el 11 de marzo de 2011. La zona “B” aparece conjuntamente con la zona “C” formando una única parcela en el PGO’96 (LOTE 20-4 del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA “CAMPO INTERNACIONAL”). Las tres parcelas (A, B y C) son de titularidad registral independiente desde el año 1989.

Con fecha **30 de septiembre de 2013**, el Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria resuelve, a favor de la entidad AMORETO 2000 S.L., con CIF: B-35552348, la segregación de la Zona “B” del establecimiento de alojamiento denominado “GREEN OASIS CLUB”, sito en la Avda. Tour Operador Air Marín, 2, de Maspalomas, T.M de San Bartolomé de Tirajana, bajo la **nueva denominación de “Los Calderones”**, signatura E-35/1/1116, clasificado en la categoría de dos llaves, con un total de 86 unidades alojativas y con capacidad para 258 plazas.

Con fecha **marzo de 2014** el promotor encarga la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la Reforma y Ampliación del complejo “Los Calderones”. Dicho proyecto se acoge al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”, en adelante PMM, planeamiento vigente en ese momento, junto con el PGO’96.

La tramitación administrativa de la rehabilitación, reforma y ampliación del establecimiento turístico se realiza en fases:

- **PRIMERA FASE:** Proyecto de rehabilitación que contempla la reforma interior de los apartamentos, y la pavimentación de las zonas comunes exteriores, para el que ya se ha tramitado la correspondiente licencia de obras (EXPTE.: 308/2014).

En **julio de 2014** se concede licencia de edificación por la Junta de Gobierno Local para la ejecución de las obras conforme al proyecto técnico presentado. La licencia denomina la obra como “Reforma General de 86 apartamentos consistentes en demoliciones, albañilería, revestimientos, yesos, alicatados, pavimentos, falsos techos, pintura, instalaciones, sanitarios, instalación de electricidad y luminarias, carpinterías, armarios empotrados y pavimentos de 811m² de zonas comunes en espacio libre”, siendo esta la primera licencia concedida para la obra de reforma.

El primer Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico visado, **de julio de 2014**, recoge dentro de los parámetros volumétricos que el proyecto tendrá una superficie total computable de 3.770,40 m²c, siendo al citado proyecto al que se le concede licencia en primera instancia.

El **9 de abril de 2015** se resuelve y emite informe FAVORABLE por parte del Patronato de Turismo de Gran Canaria para la autorización de carácter previo de la renovación edificatoria con cambio de modalidad de apartamentos a hotel, aumento de categoría de 2 llaves a 4 estrellas, con 79 unidades alojativas y capacidad para 207 plazas. Una vez finalizadas las obras se ha de tramitar la reclasificación definitiva. En este informe se concede DISPENSA al complejo turístico por no cumplir con los 34 m² útiles mínimos exigidos para las unidades alojativas tipo II, medidas establecidas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamientos y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los Estándares Turísticos. También se dispensa el incumplimiento en las plazas de aparcamiento mínimas y la falta de andenes.

- **SEGUNDA FASE:** PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN, vinculado al aumento de edificabilidad que permite el PMM, y que contemplaba nuevos volúmenes para la zona general y de servicios, la creación de dos unidades alojativas adaptadas y la renovación de las instalaciones generales del complejo.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 7/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Con fecha **marzo de 2016** se firma el correspondiente Convenio Urbanístico para la ejecución del acordado proyecto de reforma y ampliación.

En **agosto de 2016** se concede licencia municipal de obras para la renovación edificatoria del complejo turístico “Los Calderones”, con cambio de modalidad y aumento de categoría, conforme al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”. Se trata de una OBRA MAYOR de renovación edificatoria del complejo turístico extrahotelero denominado “Hotel Suites Los Calderones”.

En cuanto a la tramitación administrativa reseñada, cabe resaltar que, en la segunda licencia municipal presentada y aprobada, la de agosto de 2016, se denota un **cambio/disminución de unidades y plazas alojativas y un cambio/incremento en la superficie total construida/computable** respecto a la primera licencia. Ese cambio de parámetros también se aprecia en el Proyecto Básico y de Ejecución de la Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico posteriormente aprobado por convenio urbanístico, visado y supuestamente ejecutado, con una superficie total construida/computable de 4.166,30 m²c, habiéndose incrementado 400 m²c dicha superficie en comparación con la aprobada y recogida en la licencia y proyecto básico entregados y aprobados, y en consecuencia con el convenio urbanístico aprobado.

2.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

El planeamiento urbanístico vigente en el momento en el que se construyó el nuevo establecimiento extrahotelero denominado “Hotel Suites Los Calderones”, clasificado en la categoría de dos llaves y con total de 86 unidades alojativas, con capacidad para 258 plazas es el **Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana**, en adelante PGO’96.

En dicho Plan se recogen los parámetros urbanísticos correspondientes para la parcela de origen, que es ahora objeto de la MM. La parcela se encuentra en el SECTOR I, LOTE 20 y clasificada como PARCELA 20.4 en el PGO’96, concretamente en las Ordenanzas Reguladoras en la Zona Turística Litoral. Los parámetros urbanísticos de dicha parcela son los que se recogen a continuación, extraídos de la Normativa del Plan:

LOTE 20 (PARCELAS 20.1, 20.2 y 20.3 y 20.4) (Normas Subsidiarias Municipales) (P.G.O.U)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Casas vacaciones (Bungalows) Hotel-bungalows	_____	30	0,50	_____	2 Plantas (1)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

Parcela 20.4:

- Superficie: 13.629,98 m²
- Uso Principal: Casas vacaciones (Bungalows), Hotel-Bungalows
- Ocupación: 30%
- Edificabilidad: 0.50 m²/m²
- Altura: 2 plantas
- Separación linderos: ≥ Altura, mínimo 3,00 mts

El Artículo 1 de la Normativa del Plan recoge las siguientes determinaciones para el ámbito en cuestión y su aplicación:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 8/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



**URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL
GENERALIDADES**

1º.- Las presentes ordenanzas corresponden al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA “CAMPO INTERNACIONAL” del término Municipal de San Bartolomé de Tirajana de la provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

1º.- Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, urbanizadora, parcelaria y de tratamiento general de espacios libres y públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el PLAN, de la presente ORDENACIÓN, así mismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el PGOU.

En su construcción el complejo extrahotelero se adecuó a los parámetros recogidos en el PGO’96, sin embargo, en la actuación de renovación se aprovecharon los incentivos de incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso que permite el PMM para el uso turístico. Se recoge una síntesis del contenido y alcance de dicho instrumento de ordenación a continuación.

2.2.2. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE “MASPALOMAS COSTA CANARIA”

Cuando se ejecuta el Proyecto de Reforma y Ampliación del complejo “Los Calderones” estaba vigente el **Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”**, en adelante PMM, aprobado por Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, siendo a este plan y sus parámetros urbanísticos a los que el proyecto en su primera fase de reforma se acoge. Dicho PMM se anula por Sentencia Nº. 338/2016, de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias – Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª; (RCA) 119/2013; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso – administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia Nº. 995/2020 de 14 de julio, la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

En la Normativa del PMM se establecen unos incentivos en materia turística, pudiéndose incrementar tanto la edificabilidad como la ocupación en *las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas.*

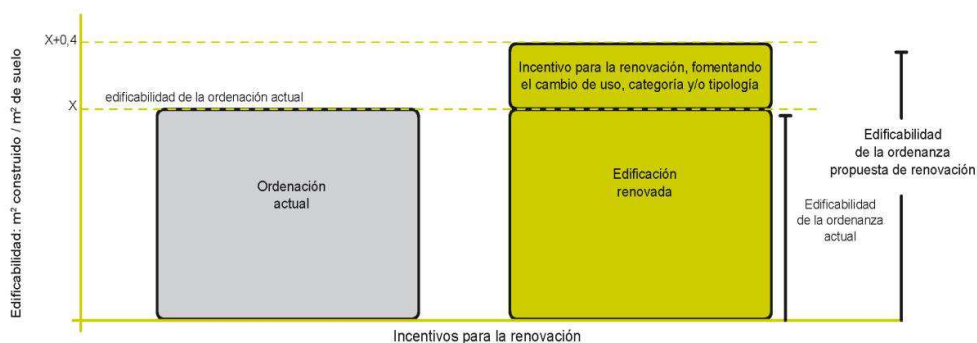
Se extracta a continuación el **Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización**, de la Normativa del Plan, al que se acoge el Proyecto de Reforma, modificando así sus parámetros urbanísticos de partida, y por ello, cumpliendo con el planeamiento vigente en sus parámetros en el momento de su ejecución.

Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización.

1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente Plan, puede complementarse con un coeficiente de 0,4 m2c/m2s como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa. En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar la suma de este incentivo con la establecida por el planeamiento municipal vigente.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 9/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



2. La ocupación asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente plan, puede complementarse en un 12% más como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros de equipamiento mínimos, establecidos en la legislación turística que regula los estándares turísticos. (...)

El Proyecto de Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico visado y ejecutado se acoge a los incentivos para la renovación turística que establece el PMM en cuanto a los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad, incrementándose ambos parámetros dentro del rango que permite dicho instrumento. Dichos parámetros urbanísticos quedan de la siguiente manera en el Proyecto ejecutado sobre la parcela 20.4-a:

- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

- PGO: 0,50 m²c/m²c
- PMM: 0,90 m²c/m²c
- PROYECTO: 0,59 m²c/m²c

- **OCUPACIÓN:**

- PGO: 30,00%
- PMM: 42,00%
- PROYECTO: 36,00%

3. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objetivo principal de este instrumento es modificar los parámetros urbanísticos del instrumento de planeamiento actualmente en vigor, PGO'96, para la incorporación de los parámetros materializados en el seno del Proyecto de Renovación y Modernización ejecutado, que se iniciaron con el anulado PMM.

La parcela 20.4-a objeto de la MM se ha visto afectada tanto por los trámites administrativos que la han desregulado y por la anulación del instrumento de ordenación, PMM, bajo el que estaba respaldada. Añadido a lo anterior la edificación construida no cumple con lo recogido en la licencia finalmente otorgada, incumpliendo/sobrepasando la superficie máxima edificable.

La edificación tiene certificado de final de obra expedido el 11 de julio de 2016, habiendo pasado más de cuatro años desde su materialización. Este hecho sobrevenido puede considerarse como ya prescrito, puesto que, como se recoge en el *Artículo 407. Plazos de prescripción de infracciones y sanciones*, de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, *las infracciones muy graves prescriben a los cuatro años*, quedando en la situación de fuera de ordenación.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 10/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



4. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en el que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

5. AMBITO DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto al inicio del documento, el ámbito de actuación de la presente MM comprende la parcela 20.4-a, situada en Maspalomas, en la zona conocido como Campo Internacional. Se trata de un núcleo de población en forma de urbanización continua turística. Dicha zona se concibió a finales de la década de los 80, siendo una expansión continua del núcleo turístico del sur de la isla, en concreto dentro del ámbito de Maspalomas, conformado junto con El Oasis y Sonnenland.

Campo Internacional muestra una densidad baja, con una gran superficie de espacios libres y una trama urbana singular. La ocupación de sus parcelas es baja y con un tipo edificatorio que no suele superar las dos plantas de altura. Muchas de las parcelas que conforman el ámbito se encuentran aún vacantes.

Sus límites son, al norte la GC-500, continuando por el oeste hasta llegar a la GC-510, que continua hasta el final de la Avenida Oasis dirección sur, bordeando las Dunas de Maspalomas por todo su lado este hasta llegar a la GC-500 de nuevo. La parcela objeto de la modificación se encuentra en el lindero oeste junto a la GC-510.

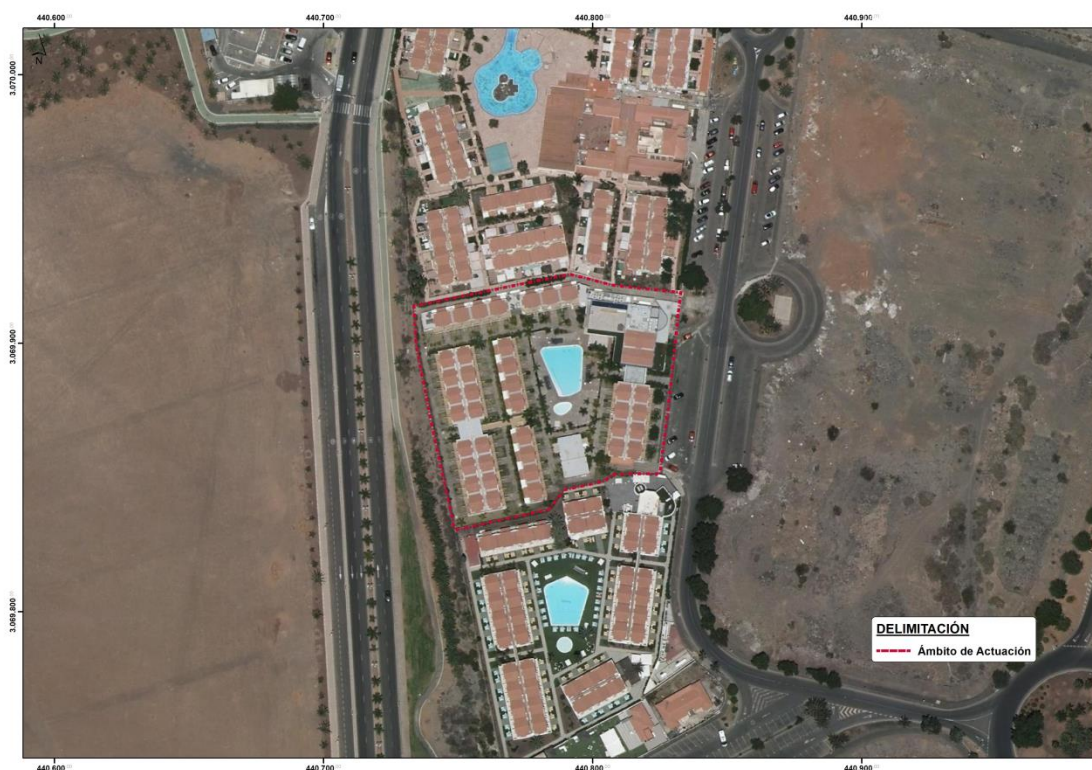


Ilustración 3. Ámbito de actuación. Elaboración propia.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 11/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



6. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017 y 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la alteración de los parámetros de la parcela 20.4 se enmarcan en el procedimiento de Modificación Menor, pues no tiene la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, que dice:

- “1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*
- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
 - b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
 - c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.”*

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164, que dice:

- “1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
- 2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- 3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.”*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, el artículo 165.- Procedimiento de modificación, dispone que:

- “1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.”*

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

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

Y, por último, en cuanto a la evaluación ambiental, el apartado tercero recoge que:

- “3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.”*

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 12/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

6.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Teniendo en cuenta la consideración de MM del actual PGO'96, es de aplicación el siguiente marco legal:

6.1.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En especial lo dispuesto en el artículo 7.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 13/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Vigente en el momento del Borrador de la presente MM.
- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Vigente en el momento del Borrador de la presente MM.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 - Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
 - Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias

6.2. IMPACTO DE GÉNERO.

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento, 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 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.

A la progresiva difusión de la *Carta Europea de las Mujeres en la Ciudad de 1995*, le han seguido en España la *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres* y el RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (hoy refundido en el 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).

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la citada *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres*, disponiendo que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley 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.

Esta Ley Orgánica 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.

A nivel autonómico, la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 14/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

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

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 2018 y 2025 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:

Desde el punto de vista 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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 15/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



- Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.
- 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 quienes 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.
- 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, puede concluirse que no ocasionará un impacto positivo ni negativo de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente apartado, 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



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 16/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM. El informe de impacto de género constituye el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación.

6.2.1. DE CARÁCTER SECTORIAL GENERAL

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013) y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, 11/10/2014).
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio de 2015, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995 y sus modificaciones posteriores).
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decretos 149/86 de 9 de octubre y 23/89 de 15 de febrero, ambos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos.

6.2.2. DE CARÁCTER SECTORIAL ESPECÍFICO

Se trae con carácter específico la legislación sectorial que arroja determinaciones sobre este documento, siéndole de aplicación la legislación turística, ya que la parcela objeto de esta MM ha estado ordenada bajo los criterios de un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, documento enfocado en mejorar la oferta turística.

6.2.2.1. TURISMO

La redacción de un PMM que abarca la parcela objeto de la presente MM es debido a que existía una estrategia de actuación en el ámbito de Maspalomas Costa Canaria, con el fin de impulsar el desarrollo de la actividad turística en el sur de la isla.

La estrategia de actuación en Maspalomas, y en el sur de la isla en general, propone su revitalización; revitalización que pasa necesariamente por su Rehabilitación y Renovación de forma que se consiga una gestión turística unitaria del conjunto. En este escenario, es fundamental tener presentes los principios y determinaciones de la legislación sectorial de carácter turístico que resulta de aplicación a la presente MM y que se expone cronológicamente a continuación:

- En primer lugar, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en Ley 7/1995, de 6 de abril, de Turismo de Canarias y en sus reglamentos de desarrollo (i) Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y (ii) Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 17/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO'96 como "Zona Turística Campo Internacional", estando el desarrollo de estas zonas al amparo del Plan de Modernización de "Maspalomas Costa Canaria".

En esta Zona, así como en el resto de las Zonas Turísticas, el PGO'96 recoge determinaciones de carácter propositivo. La primera propuesta se centra en la adecuación de la densidad de camas y las tipologías de los diferentes productos turísticos a los especificados en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular, modernizándolos y actualizándolos a la denominación que establece ambos instrumentos.

- Respecto a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias en el sentido del objeto que nos ocupa, se expone:

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.

La renovación urbana y modernización turística es el objetivo principal de todos los suelos destinados a este uso, que deben renovar su oferta para incrementar así su calidad y espacio. Según el artículo 6, apartado 2, las actuaciones de renovación deberán incluirse y estar bien delimitadas en el planeamiento vigente del ámbito que las ordene:

Artículo 6. De la renovación urbana

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

Como se ha recogido en el artículo anterior, cuando existe un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad este instrumento de ordenación urbanística *sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.* Por ello, **con la anulación del PMM que recogía la ordenación de la parcela en cuestión, los parámetros urbanísticos a los que se acogía deben pasar a recogerse por el planeamiento municipal que continua vigente, el PGO de San Bartolomé de Tirajana.**

- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

En concordancia con la Ley que desarrolla, nos limitamos a reproducir los artículos que resultan de aplicación a la presente MM, cuya incorporación está ya justificada con ocasión de analizar la Ley 2/2013 desarrollada por este Reglamento:

Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, 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



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 18/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

(...)

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

(...)

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

7. PLANEAMIENTO VIGENTE

El desarrollo del análisis que se recoge en este capítulo se fundamenta en los documentos que se han considerado para un mejor diagnóstico y justificación de la propuesta de esta MM. La información adicional se basa en el planeamiento vigente, de forma que ha resultado más adecuada al alcance y naturaleza de la Modificación Menor. Fundamentalmente nos referimos a:

- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado por Decreto 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y publicado en el BOC 120 del 23 de junio de 2004.
- Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria (en adelante PTEOTI-GC) aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014).
- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013. Instrumento actualmente anulado como ya se ha explicado.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (B.O.C. nº68 de 5 de junio de 1.996 y nº144 de 15 de noviembre de 1.996).

7.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

7.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en adelante PIOGC, fue aprobado mediante Decreto 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, y publicado en el BOC 120 del 23 de junio de 2004.

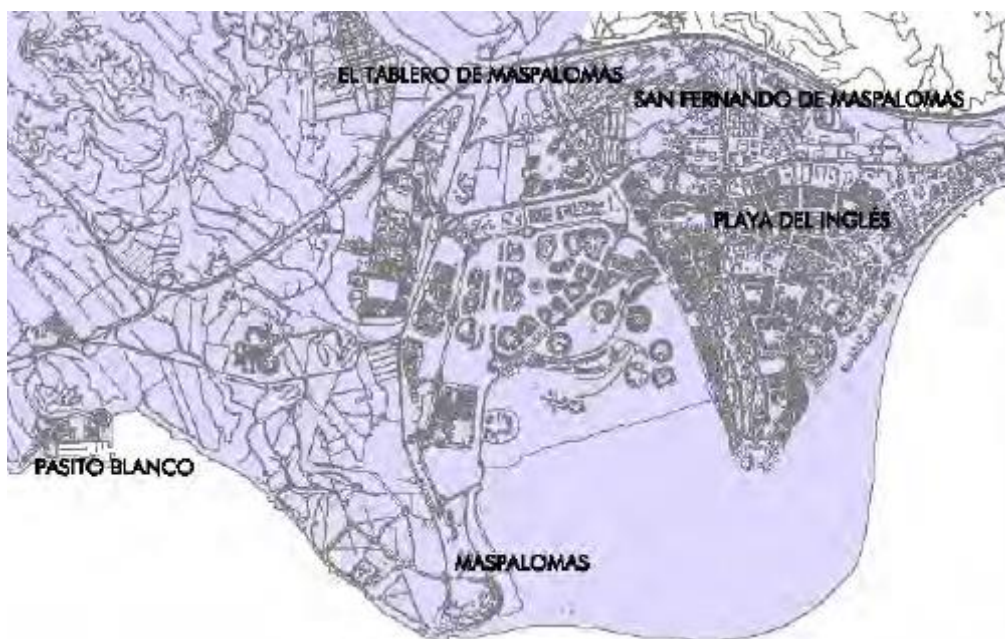
El PIOGC diseña el modelo turístico insular en la Sección 31 (artículos 206 a 232), dividiendo el ámbito insular para la ordenación turística en dos zonas aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos: la Zona Turística Litoral del Sur, que engloba los núcleos turísticos del Sur y los barrancos litorales del Suroeste, y la Zona Turística Litoral del Noroeste.

La parcela objeto de la presente MM se encuentra dentro de la **Zona Turística Litoral del Sur**, se recoge su definición a continuación:

a. La Zona Turística Litoral del Sur Insular, que se define como la constituida por suelos ya destinados a uso turístico por el planeamiento municipal a la entrada en vigor de este Plan, siempre que estén situados dentro del ámbito graficado como tal en el plano 4.1 de la Sección 4 – Ámbitos Turísticos Insulares – del Tomo 1 del Volumen V de este Plan, así como otros que, en desarrollo de las determinaciones señaladas para ello en este Plan, el correspondiente instrumento de ordenación pueda destinar en adelante a este uso en el Ámbito Territorial nº 3 “El Sur y los barrancos litorales del Suroeste”, regulado en la Sección 36 de este Volumen, en función de los criterios de sectorización establecidos en el artículo 210 de este mismo Volumen”.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 19/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Para más determinaciones de carácter específico y de aplicación a la parcela habrá que remitirse al planeamiento urbanístico que la ordena, el PGO'96. También serán de aplicación las determinaciones establecidas por el planeamiento territorial de desarrollo, instrumento que se recoge a continuación.

7.1.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC

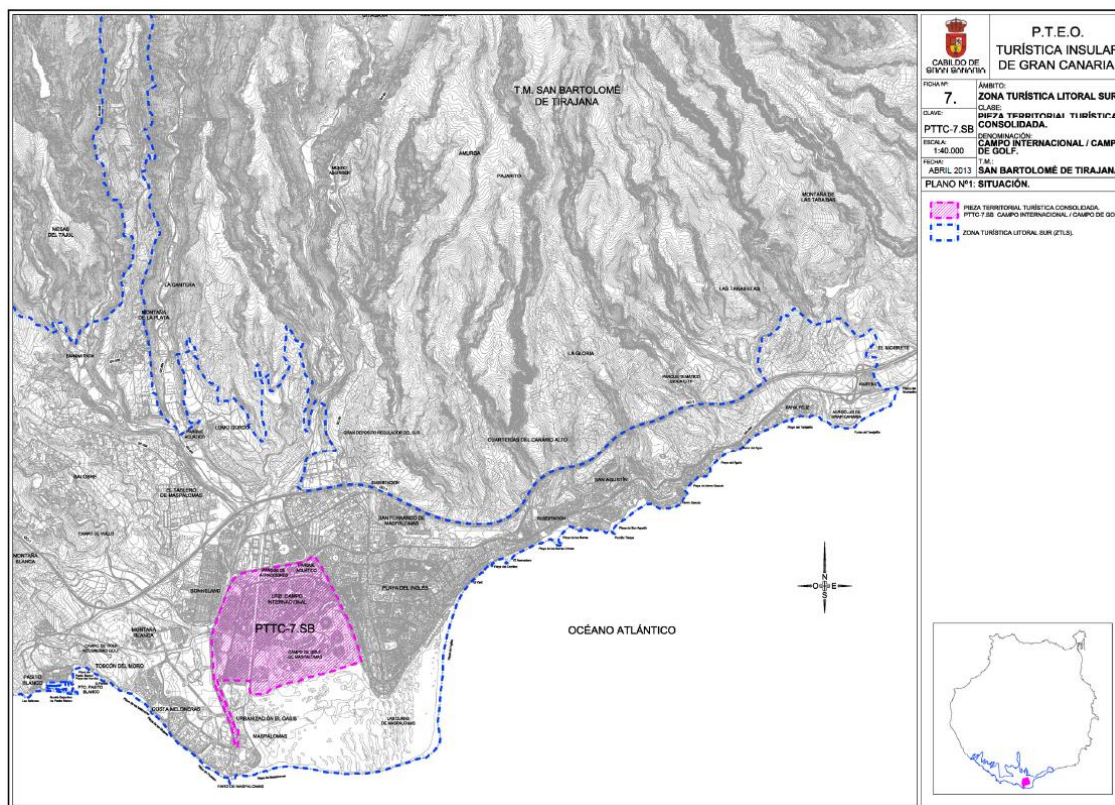
Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y 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, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. El PTEOTI-GC, además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC).

La parcela objeto de la MM se encuentra en una **Pieza Territorial Turística Consolidada**, definida en el artículo 9 de la Normativa como *las localizadas en suelo urbano consolidado con un porcentaje igual o superior al 30% de la edificabilidad total del ámbito o el 30% de la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a uso turístico. Se consideran igualmente Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas aquellas que, aun localizándose en suelo rústico, se encuentran totalmente ejecutadas conforme a las previsiones del proyecto que sirvió de base para su autorización.*

Se trata de la **Pieza Territorial Turística Consolidada – PTTC 7. SB Campo Internacional**, y su delimitación se muestra a continuación en el plano de dicha ficha turística:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 20/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Se indica expresamente en el Plan que se trata de un “*área consolidada mixta con especialización turística*”, y más concretamente con presencia residencial residual, siendo una pieza con un alto valor cualitativo desde su concepción original que, pese a ser una de las zonas turísticas más antiguas del sur de la isla, mantiene su vivo atractivo original dada su privilegiada situación, junto a uno de los Bienes de Interés Culturales más conocidos, el Faro de Maspalomas y sus dunas.

El objeto de la presente MM concuerda con una de las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a:

- Empezar acciones encaminadas a rehabilitación integral del espacio urbanizado, lo que requiere fuertes inversiones públicas y privadas para su dinamización.

Esto se debe a que la presente MM pretende amparar legalmente una actuación de renovación concreta, en la mencionada parcela con edificación turística en explotación, la cual se realizó bajo la ordenación de un instrumento de planeamiento de desarrollo y mediante un convenio urbanístico que, con la suspensión del instrumento que le daba cobertura cayó el convenio y con ello, la renovación realizada se encuentra sin instrumento urbanístico que recoja sus parámetros urbanísticos.

7.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

7.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

El Plan General de Ordenación Municipal de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. Este instrumento de planeamiento no se encuentra adaptado a ningún instrumento de ordenación territorial ni a la vigente Ley del Suelo (Ley 4/2017 del



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 21/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Suelo y Espacios Naturales de Canarias) si bien, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio.

El PGO'96 define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

La zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana se desarrolla al amparo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de "Maspalomas Costa Canaria", que presentaba un desarrollo unitario del ámbito costero comprendido entre la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la G-500. Sin embargo, el resultado final de la zona es una sumatoria de Planes Parciales desarticulados entre sí que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una estructura interior funcional y equilibrada, lo que da lugar, en palabras del PGO'96 "a una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes".

Desde este Plan ya existe una propuesta de adecuar la densidad de camas y las tipologías de los diferentes productos turísticos a los especificados en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular. Es la mencionada "adecuación" la que se produce en la parcela, y a la cual se quiere adaptar para cumplir y estar bajo la ordenación de un instrumento urbanístico aún vigente, ya que la parcela en cuestión se adaptó a las determinaciones establecidas por el PMM que al poco tiempo fue anulado, quedándose la edificación en régimen jurídico de fuera de ordenación, sin instrumento legal que lo amparara. Por ello, las edificaciones que se renovaron tienen que adaptarse o en su defecto, modificarse el planeamiento aun vigente, PGO'96, para que este recoja los parámetros a los que se acogieron dichas edificaciones.

Existe una Operación Estratégica en el Plan General de "Estructuración y regeneración del espacio consolidado en Playa del Inglés y Maspalomas", cuyo objetivo es la búsqueda de un cambio cualitativo en el espacio urbano de esta zona, mediante la regeneración de su propia estructura urbana.

Según el Plan General:

En cuanto a la remodelación del producto turístico existente, se asume la declaración de "área saturada" en los términos que se planea, ya que se cumplen las condiciones a que alude el artículo 37 de la Normativa del Plan Insular. Sin embargo, dentro del Plan General se proponen medidas complementarias a las previstas en el Plan Insular y cuyo objetivo es conseguir un aliciente que potencie el interés de la iniciativa privada para acometer la renovación del producto turístico existente.

(...)

En primer lugar, se declara a esta zona como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, para que exista posibilidad de acogerse a los beneficios que esta Ley prevé.

*En segundo lugar, se impone como criterio para la realización del Plan Especial de Regeneración del tejido urbano, la posibilidad de cambio en los productos turísticos, adjudicando a las parcelas una edificabilidad acorde con la densidad establecida en el PIOT para el nuevo producto y un nuevo parámetro de superficie construida para cada cama nueva a implantar. En este sentido, **actuales parcelas de apartamentos o bungalows, podrían pasar a destinarse a uso hotelero, con una densidad de 50m² de suelo por cama y una edificabilidad que podría variar de 35m²e/cama para categorías de 3,42m²e/cama para cuatro y 50m²e/cama para cinco estrellas.***

Recogido lo anterior, se entiende que, para las zonas previstas de la redacción de un Plan Especial que las ordene pormenorizadamente, existirán incentivos para la edificación y renovación, como es el caso de Maspalomas, que se ordenó por un tiempo determinado mediante un Plan de Modernización.

Sin embargo, si no fuera por la intención de la redacción de futuros Planes Especiales para la ordenación de los distintos ámbitos a desarrollar, el PGO'96 contemplaba su desarrollo por sí mismo, y recoge en distintos apartados dicha intención, como por ejemplo cuando dice:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 22/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



En los suelos turísticos, las tipologías edificatorias permitidas se adecuan a las propuestas por el PIOT en todos los casos.

Se extrae de la Normativa del Plan General, el Capítulo I.- De las licencias, del Título Tercero.- Intervención Administrativa de la edificación y usos del suelo, ya que la edificación situada en la parcela objeto de la MM se renovó conforme a una licencia que se adecuaba al PMM, y por ello habría que justificar el incumplimiento/desajuste de la misma con el PGO'96.

Artículo 38.- Actos sujetos a licencia

1.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 4 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística Territorial de Canarias incluso los promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, con la excepción recogida en el artículo 30.2 de estas Normas.

Artículo 39.- Licencias urbanísticas

2. C) Licencias de edificación (Obra mayor)

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
b.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan General para que pueda ser edificada.

b.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en la zona que así lo exija las Ordenanzas o Normas particulares.

La licencia citada y recogida en los antecedentes administrativos es la que se otorgó y firmó para la renovación edificatoria del complejo turístico hotelero actualmente situado en la parcela objeto de la MM, y es a ella también a la que no se adecua el proyecto finalmente ejecutado.

Finalmente, concluir que con la anulación del PMM, este es el instrumento vigente que permanece para la ordenación de todo el ámbito municipal del sur de la isla, y por ello, todas las renovaciones turísticas han de adaptarse al mismo.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 23/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

El ámbito de ordenación se localiza en Maspalomas, un núcleo residencial y turístico del sur de Gran Canaria que constituye un suelo formado a partir de los depósitos aluviales procedentes de la erosión de los macizos de la mitad meridional de la Isla que han diseñado una explanada entorno a los 125m de altitud hasta la costa.



En este capítulo se describirá la situación actual del ámbito de ordenación considerando que este comprende un suelo completamente transformado por los procesos de urbanización y edificación, con lo que se corresponde con un suelo completamente urbanizado y aspectos o factores de índole natural, por ejemplo, no tienen presencia o son irrelevantes en este suelo.

En este sentido, cabe advertir que no se realiza mención a aspectos respecto del patrimonio histórico, cultural y natural puesto que no se identifican elementos de valor patrimonial en el ámbito de ordenación; del paisaje, puesto que este será desarrollado en los anexos de la presente Memoria de Información; así como de los relativos a riesgos o impactos por no reconocerse situaciones que estén suponiendo afecciones o situaciones de vulnerabilidad o exposición a riesgos de carácter ambiental relevantes, tras la consulta al Mapa de Riesgos de RIESGOMAP¹.

¹ Mapas de Riesgo del proyecto RIESGOMAP, de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Desarrollo Urbano de la República de Cabo Verde y el Cabildo de La Gomera; y publicado por GRAFCAN en 2014.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 24/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



8. SOPORTE TERRITORIAL²

El soporte territorial se entiende como el soporte físico natural y los recursos del mismo origen. Se integran en este las características de la tierra, materiales y morfología; la composición del suelo, los factores climáticos y propios de fenómenos meteorológicos adversos, además de la incidencia del cambio climático; y la hidrología. Las dimensiones y características del ámbito de ordenación reducen los contenidos de este apartado, concretándose escuetamente debido a la falta de relevancia que estos presentan en el ámbito.

Como se describía con anterioridad, se localiza sobre depósitos aluviales, de fondo de barranco y de valle conformando la explanada sedimentaria sobre la que se ha desarrollado el núcleo de Maspalomas. Desde el punto de vista edafológico, no presenta un horizonte de suelo como recursos dado que ha sido completamente transformado. Por otro lado, se encuentra en la cuenca del barranco de Maspalomas, aunque se encuentra canalizado por una infraestructura para con esta finalidad en otra localización de este debido a la urbanización que se ha desarrollado desde los orígenes turísticos en este núcleo.

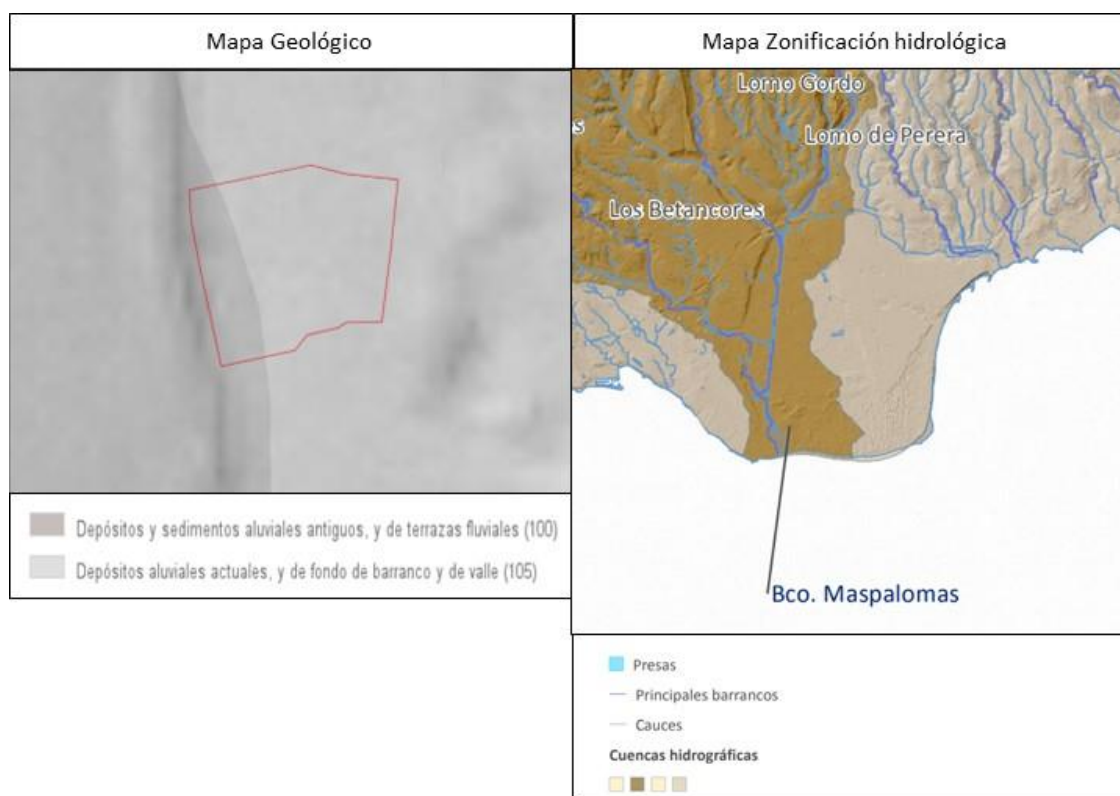


Ilustración 4. Mapa geológico y zonificación hidrológica en el ámbito de ordenación. Fuente: GRAFCAN y PHGC2ºC.

² Fuente de la información:

- Mapa Geológico de Canarias, elaborado por GRAFCAN mediante un convenio con el Instituto Geológico y Minero de España (IGME) en 2003, Gobierno de Canarias. Documento de información y diagnóstico de la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de Mogán en tramitación.
- Plan Hidrológico de Gran Canaria Segundo Ciclo de planificación (PHGC2ºC).
- Weather Spark. El clima y el tiempo promedio en todo el año en Maspalomas. (<https://es.weatherspark.com/y/31704/Clima-promedio-en-Maspalomas-Espa%C3%B1a-durante-todo-el-a%C3%B1o#Figures-Temperature>)
- Mapa de Vegetación de Canarias, publicado por GRAFCAN y elaborado por el Departamento de Biología Vegetal (Botánica) de la Universidad de La Laguna a través de un Contrato de Investigación denominado "Cartografía de la Vegetación Canaria".
- Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, Gobierno de Canarias (BIOTA).

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

II-25



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 25/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Las condiciones climáticas en Maspalomas vienen condicionadas por las características del régimen de los Alisios y la orografía de la isla, siendo en el sur de esta característico de un clima seco, *los veranos son calurosos, húmedos, áridos y sumamente ventosos; los inviernos son largos, cómodos, secos y ventosos y está mayormente despejado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 16 °C a 27 °C y rara vez baja a menos de 13 °C o sube a más de 30 °C.*

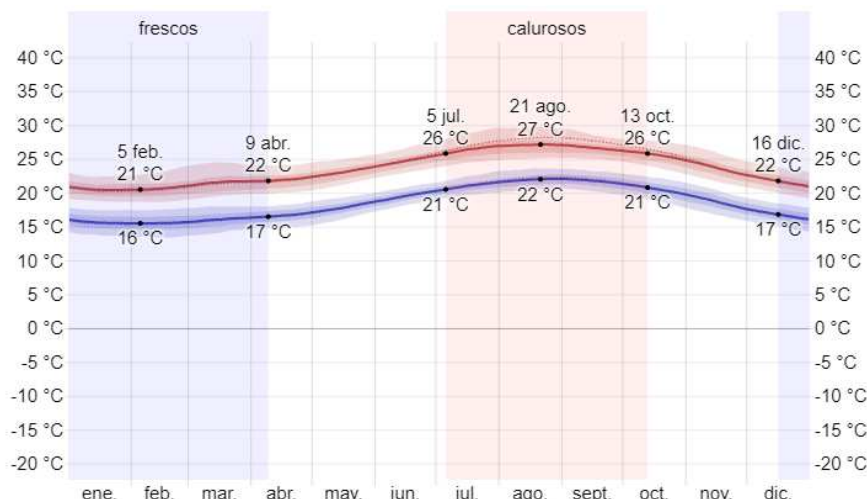


Ilustración 5. La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diario con las bandas de los percentiles 25º a 75º, y 10º a 90º. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes. Fuente: Weather Spark.

El régimen pluviométrico es de los más bajos de la Isla, con una media anual de 104 mm de lluvia al año, con máximas de 213mm y mínimas de 82mm.

Estación	Red	Nombre	X-UTM	Y-UTM	Cota	Zona	Cuenca	Año Inicial	Año Final (*)	Media Anual (mm)	Máxima Mensual (mm)	Máx Diaria (mm)
131	T	Juan Grande	453536	3076602	43	S.2.	9	1951		127	281	117
132	T	Barranco Las Palmas	450664	3079286	180	S.2.	9	1951		151	303	105
135		San Agustin	446321	3072850	142	S.2.	9	1951	1985	110	145	83
153	T	Berriel	450227	3073642	15	S.2.	9	1951		113	286	126
158		Maspalomas Pueblo	443052	3071566	68	S.2.	9	1951		104	266	116
236		Carboneras La Ciel	452577	3080713	190	S.1.B.	9	1967		139	213	82
247		Gloria Alta	445831	3073959	210	S.2.	9	1969		107	177	98

Tabla 1. Datos pluviométricos de la cuenca 9. Fuente: PHGC2ºC

La vegetación existente es ornamental, propia de jardinería, y la fauna, la propia de zonas antropizadas y domesticadas en algunos casos, por lo que no se identifican especies faunísticas y florísticas en régimen de protección por ninguna normativa ambiental.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 26/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Ilustración 6. Mapa de vegetación en el ámbito de ordenación. Fuente: GRAFCAN

9. SISTEMA SOCIOECONÓMICO

El régimen de usos del ámbito de ordenación, como ya se ha expuesto en los antecedentes de este documento, lo conforma la actividad turística. Constituye el *Hotel Suites Los Calderones*, con lo que la población que utiliza este servicio la compone población turística y el personal laboral del complejo. Las unidades alojativas que se le han asignado a este hotel han oscilado entre 87 y 78 uds./aloj., correspondiéndose a entre 87 y 78 turistas.

10. SISTEMA URBANO E INFRAESTRUCTURAS

El *hotel*, o el ámbito de ordenación, constituye un complejo formado por ocho módulos independientes de dos plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores y jardines, y dos piscinas.

Esta parcela turística cuenta con todas las infraestructuras necesarias y exigidas sectorialmente para el desarrollo de la actividad turística, infraestructuras que han sido ratificadas por la administración en el momento de la concesión de la autorización para la actividad turística: vías de acceso en Avenida Touroperador Air Marin, red de abasto y saneamiento propios, así como red eléctrica.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 27/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



CAPÍTULO III. DIAGNÓSTICO

11. DIAGNÓSTICO JURÍDICO

Es patente y manifiesto que al Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana le ha sobrevenido, a lo largo de las dos décadas de su vigencia, múltiple legislación y planeamiento territorial de distinto alcance (estatal-autonómica, sustantiva-sectorial). Prueba de ello son las múltiples modificaciones y revisiones que ha sufrido este instrumento de planeamiento a lo largo de los años: alteraciones de planeamiento que obviamente deben adaptarse a estos hitos legislativos y urbanísticos.

Concretamente, la MM que se propone en este documento afecta a parámetros de ordenación pormenorizada a tenor de lo que expresamente viene definido en la vigente Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que concretamente en su artículo 2.3 *“Sobre ordenación y planificación del suelo”* distingue lo que se considera Ordenación estructural como *“el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial”* y lo que se ha de entender como ordenación pormenorizada como *“la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución”*.

La alteración de parámetros de ordenación como son el uso, ocupación, edificabilidad, altura, retranqueos etc. se enmarcan en lo que a tenor de la referida Ley del Suelo se considera como Ordenación Pormenorizada.

Definido por tanto el alcance de la presente Modificación, ha de tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación que se altera con la tramitación de este documento es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. Este se altera para asumir los nuevos parámetros urbanísticos propuestos y que ya incluye la parcela y edificación construida, habiéndose ejecutado esta edificación bajo el mandato de un instrumento que en la actualidad no se encuentra vigente, y, por tanto, el planeamiento que sí lo está tiene que asumir las determinaciones que en su momento estableció.

Por tanto, deben estar asumidas estas determinaciones de ordenación e incorporadas al Plan General de Ordenación mediante vía de MM, y acontecida tal asunción, y en ejercicio del ius variandi del planificador, dichas determinaciones de ordenación son susceptibles de ser alteradas.

12. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

El ámbito de Maspalomas tiene la necesidad de viabilizar las renovaciones turísticas realizadas en los complejos turísticos amparados por el ahora derogado PMM Maspalomas Costa Canaria, y junto a ello, actualizar su instrumento de ordenación urbanística ahora vigente, PGO’96, para que las ampare, adaptando y refundiendo todas las modificaciones que se han producido en el ámbito en un mismo documento y recogiendo la necesidad imperativa de mejorar el producto que ofrecen. El sur de la isla vive de dicha renta, y tras la pandemia mundial que se ha vivido, este sector tiene que renovarse con una oferta actualizada.

La necesidad de este instrumento es básicamente la regularización del establecimiento hotelero *Hotel Suites Los Calderones* que ha sido renovado y el planeamiento urbanístico vigente municipal no ampara/recoge sus parámetros, por tanto, este debe dotarlo de cobertura legal y adaptar los parámetros urbanísticos que rigen en dicho ámbito.

Tal y como se explica en el marco jurídico de esta memoria, el PMM de Maspalomas se encuentra en la actualidad anulado, pese a que, como instrumento aprobado y vigente hasta ese momento ha desplegado sus efectos durante varios años. La parcela de esta MM se encuentran dentro del ámbito de



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 28/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Actuación y, pese a que el PMM no dio incentivos y determinaciones en base a supuestos homogéneos, además de los proyectos singulares que se incluyeron, sí se considera que, los incentivos que fueran acordes al diagnóstico homogéneo le serán de aplicación a todas aquellas parcelas en las mismas circunstancias.

Debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a “recuperar” de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Parece necesario por tanto que los procesos de Modernización e incremento de la calidad, independientemente de las determinaciones genéricas que se hicieran para un ámbito más extenso, siempre que se desarrolle una propuesta más adecuada que justifique y contemple la compensación con el interés público, sería suficiente para acometer la modificación de los parámetros que lo hagan factible, garantizando que se ejecuten al amparo de los procedimientos pertinentes en aras a garantizar la adecuación de la actuación al territorio.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 29/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 30/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO I. ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 31/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 32/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-4

- 1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS I-4
 - 1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE I-4
- 2. OBJETO Y ALCANCE I-4
- 3. EL PAISAJE EN EL PLANEAMIENTO I-5
 - 3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5 I-5
 - 3.2. ATLAS DE LOS PAISAJES DE ESPAÑA I-7

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

- 4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS II-8



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 33/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este documento se integra en la Modificación Menor (en adelante MM) de la parcela 20.4 del Sector I del “Campo Internacional” de Maspalomas, en el sur de la isla de Gran Canaria, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LSENPC), y artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante RPC), los cuales establecen como contenido documental mínimos de los instrumentos de ordenación urbanística:

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

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico, se recoge en este análisis los elementos del paisaje analizados que a criterio del equipo redactor, se consideran como propios y característicos del paisaje que conforma el ámbito de actuación.

A continuación, se introducirá el concepto y se hará una mirada general del paisaje característico del ámbito. También se recogerá la clasificación realizada por el documento que actualmente está vigente y clasifica los paisajes de España, el Atlas de los Paisajes de España.

1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE

El paisaje es algo cambiante a lo largo del tiempo, al igual que las personas; este concepto se puede entender como lo epidérmico de un lugar. Aplicado al ámbito de ordenación y tomando como referencia el ámbito de estudio (“Campo Internacional”, Maspalomas), se distingue y predomina un paisaje costero, existiendo escasa vegetación, la propia de un medio urbano y rural; los caseríos. Existe una clara presencia del uso turístico, que, sin embargo, en la actualidad presenta un significativo estado de obsolescencia.

El concepto de paisaje se puede entender como aquél que *“incluye a la vez realidad objetiva y percibida, sentidos añadidos e incluso al hombre reconfigurador y perceptor del espacio”*.

Tal como recoge el CONVENIO EUROPEO DE PAISAJE, publicado en el BOE núm. 31, del 5/02/2008, *“por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.”* Recogido esto, se entiende que la población, los ciudadanos residentes de un lugar son una parte fundamental del mismo, siendo estos los que lo modifican y lo perciben de una forma u otra, al igual que los que lo crean y transforman, tanto con su presencia como con su intervención en el mismo.

2. OBJETO Y ALCANCE

Este documento tiene como finalidad el análisis del paisaje para detectar posibles efectos adversos generados por actuaciones concretas, centrándose en cómo afectarán las actuaciones previstas a la visualización y valores paisajísticos, teniendo por tanto una gran importancia su componente gráfica y la identificación de los elementos que conforman el paisaje del ámbito.

Se trata, por tanto, de un instrumento que vela porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. El objetivo final es mantener los objetivos de calidad paisajística, y que los posibles y futuros proyectos respondan a dicha finalidad.



Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88		
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 34/40 -	

En este caso, al tratarse de una MM cuyo objetivo es la adecuación de un establecimiento hotelero ya construido/ejecutado al planeamiento vigente, el estudio de paisaje que se va a realizar se centrará en cómo se integra el establecimiento hotelero en el ámbito, detectando los elementos que conforman el paisaje y seguidamente como este lo modifica o se adapta.

Los estudios de paisaje deben acompañar a los Planes Generales de Ordenación Municipal que así lo requieran, en este caso acompaña a la presente MM como contenido mínimo documental. Su tramitación se realizará conjuntamente al instrumento de planificación al que acompañe, siendo parte de la documentación de carácter informativo.

3. EL PAISAJE EN EL PLANEAMIENTO

3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5


A efectos de caracterizar el paisaje en el que se envuelve la parcela objeto de la presente MM, se parte de la clasificación tipológica que le asigna el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5), texto refundido aprobado definitivamente mediante Orden de 2 de abril de 2014 y publicado en el BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014. Este documento se formula en desarrollo de las determinaciones del PLOGC.

El Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-5) abarca las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes en la isla de Gran Canaria y tiene como objetivo establecer medidas para la protección del paisaje y una programación de actuaciones priorizadas en función de los objetivos previstos, con objeto de lograr una mejora paisajística de la isla en todos los sentidos. El Plan Territorial establece determinaciones en la totalidad del territorio, con independencia de la clase y categoría del suelo.

Este plan realiza una lectura de los diferentes paisajes de la isla, ya sean litorales, de medianías o cumbres y extrae los valores de la imagen significativa que en cada caso habrá que potenciar mediante un cúmulo de acciones repartidas a las diversas escalas. Se realiza una delimitación en Unidades Ambientales de Paisaje, fundamentadas estas en criterios ambientales, espaciales y funcionales de carácter homogéneo.

El PTE-5 realiza unas fichas de las distintas unidades de paisaje en las que plasma la información general, urbanística-ambiental y finalmente un diagnóstico y propuesta de ordenación de esta. La ficha de la **UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 73. MASPALOMAS** es la siguiente que se adjunta y de la que se extrae la información necesaria para conocer los elementos que conforman dicho paisaje. Se trata de un Paisaje Antropizado Urbano Turístico.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 35/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



CABILDO DE GRAN CANARIA	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA PTE 5	MARZO 2013
<p>UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE 73. MASPALOMAS</p> <p>1.- INFORMACIÓN GENERAL:</p> <p>-Toponimia</p> <p>-Ámbito Municipal: Está situado en el término municipal de: San Bartolomé de Tirajana.</p> <p>-Cuencas hidrográficas: Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga, nº 53 Inglés, nº 54 Pasito Blanco.</p> <p>-Anillos: Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta.</p> <p>-Límites: Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.72 San Agustín, U.A.P.68 Amurga, U.A.P. Fataga, U.A.P.62 Pico de la Gorra, U.A.P.70 Lomo Gordo, U.A.P.56 Ayagaures, U.A.P.61 Salobre.</p> <p>-Tipo: Llanos de Costa.</p> <p>-Localización: Sur de la isla.</p> <p>-Cotas principales: Cota superior: 100 metros. Cota inferior: 0 metros.</p> <p>-Superficie: Superficie total 1874,494052 Hectáreas. 18744940,52 metros cuadrados.</p> <p>-Tipos de paisaje: Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Urbano Turístico, Paisaje Antropizado Litoral, Paisaje Infraestructura Viaria Tipo 1, 2 y 4.</p> <p>2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL:</p> <p>- Geología-Geomorfología: GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Brechas líticas masivas y estratificadas. Arenas, conglomerados, fanglomerados y debris flow. Arenas eólicas (dunas). Depósitos sedimentarios aluviales, coluviales y suelos). - <i>Edad</i> (Plioceno/Pleistoceno/Holoceno). -<i>Ciclo</i> (Roque Nublo/Post Roque Nublo/Reciente). GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales. -<i>Interfluvios</i> (Rampa fonolítica Mio-Pliocénica). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -<i>Erosivas</i> (Cauce actual de barranco. Vertientes). -<i>Formas de Acumulación</i> (Lomo del complejo sedimentario Mio-Pliocénico. Aluvión Holocénico de fondo de barranco). -<i>Formas Originadas por Acción Eólica</i> (Campo de dunas Holocénico. Duna lineal fósil Pleistocénica). 3-Hitos geomorfológicos con incidencia paisajística: (Incidencia territorial 25-50% de ocupación).</p> <p>- Clima: TEMPERATURA: Costa Baja (Superiores a 21º de media anual, con poca variación interestacional). INSOLACIÓN: Costa Baja (Zona de influencia de alta insolación). PRECIPITACIÓN: Costa Baja (Muy escasas, menos de 100 mm anuales. Carácter torrencial).</p> <p>- Hidrología: ESCORRENTÍA: Costa Baja (Barrancos primarios -Bcos. De Fataga y de Maspalomas- y escasos barrancos de enlace).</p> <p>- Vegetación: FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja (Comunidades de plantas halosammófilas). ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja (Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas y LICs de las Dunas de Maspalomas, de los Sebadales de Playa del Inglés y de la Franja Costera de Mogán. Dos nuevas ASEs litorales propuestas).</p> <p>- Fauna: ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja (Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas y LICs de las Dunas de Maspalomas, de los Sebadales de Playa del Inglés y de la Franja Costera de Mogán. Dos nuevas ASEs litorales propuestas).</p> <p>- Patrimonio: ARQUEOLÓGICO: <i>Punta Mujeres</i>. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un conjunto de casas de piedra y otras estructuras. <i>Pocillo Real (Meloneras)</i>. -Descripción: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por un conjunto disperso de casas de piedra. ARQUITECTÓNICO: <i>Faro de Maspalomas</i>. -Descripción: Conjunto arquitectónico de gran monumentalidad formado por la esbelta torre de señales y el edificio anexo de dos plantas con patio central, además del muelle. Realizado a finales del siglo XIX según diseño del ingeniero J. León y Castillo.</p> <p>- Usos del Suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Equipamientos de Interés Insular. Suelo Natural.</p> <p>- Categorías de Protección: Área de Sensibilidad Ecológica en la zona de El Palmeral y campo de golf de Maspalomas (30). Reserva natural Especial de Las Dunas de Maspalomas (C-7). Área de Sensibilidad Ecológica de C-7 (7). Lugar de Interés Comunitario (LIC-30), Dunas de Maspalomas. Área de Sensibilidad Ecológica en el litoral (terrestre y marino) en el contacto con el C-7. Nueva Área de Sensibilidad (17), Sebadales de Playa del Inglés, colindante con la ASE de la franja marina de las Dunas de Maspalomas. Lugar de Interés Comunitario (LIC-28), Sebadales de Playa del Inglés.</p> <p>- Tipología y Localización de Impactos: Áreas deterioradas ligadas a la vía. Abandono.</p>		
VOLUMEN I. MEMORIA INFORMATIVA. CAPÍTULO IV		534

CABILDO DE GRAN CANARIA	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA PTE 5	MARZO 2013
<p>3.- DIAGNÓSTICO:</p> <p>- Naturalización/Antropización: 20% natural-80%antropizado.</p> <p>- Relación de lo natural con lo antropizado. Formas de lo natural-formas de lo antropizado. (En función del tipo de UAP): Continuo totalmente antropizado dejando una muy pequeña área de continuo natural en su parte superior y una bolsa de Paisaje Litoral Natural en su parte baja.</p> <p>- Relación de la naturalización/Antropización con la protección: La UAP 73 contiene en su parte Sur, ligado al Paisaje Natural Litoral una bolsa de Espacio Natural Protegido perteneciente a la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas. A excepción de esta reserva, prácticamente la totalidad del área de la Unidad se encuentra fuera de las categorías de protección.</p> <p>- Grados de antropización: La UAP, a excepción de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas está fuertemente antropizada en la mayor parte de su extensión, principalmente por edificación e infraestructura viaria.</p> <p>- Desglose de paisajes:</p> <p>Natural;</p> <p style="padding-left: 20px;">Paisaje Natural.</p> <p>Antropizado;</p> <p style="padding-left: 20px;">Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.</p> <p style="padding-left: 20px;">Paisaje Antropizado Urbano.</p> <p style="padding-left: 20px;">Paisaje Litoral.</p> <p>- Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:</p> <p>Paisaje Natural: En decremento.</p> <p>Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: En incremento: se prevé nuevos sistemas viarios.</p> <p>Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento de la masa urbana en los núcleos urbanos y en sus contactos con el Paisaje Natural y Antropizado Rural mediante suelo urbanizable.</p> <p>Paisaje Litoral: Se mantiene.</p> <p>- Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:</p> <p>Possibilidades de superposición con otros paisajes:</p> <p>Paisaje Natural: superposición nula.</p> <p>Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Antropizado Rural.</p> <p>Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Antropizado Natural.</p> <p>Paisaje Litoral: superposición nula.</p> <p>Possibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre si mismo):</p> <p>Paisaje Natural: tiene posibilidades de complementarse con corredores verdes que aporten continuidad a la pequeña superficie de espacio natural existente en la UAP. De tal forma, se podría establecer una continuidad ambiental entre el Paisaje Natural colindante de la UAP 70, y la bolsa aislada de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas a través del Barranco de Tirajana.</p> <p>Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se encuentra en estado óptimo.</p> <p>Paisajes Antropizado Urbano: Debería fomentarse en mayor medida el reciclaje de edificaciones ya obsoletas, con la incorporación de nuevos tipos edificatorios.</p> <p>Paisaje Litoral: Debería fomentarse su regeneración y estabilización.</p> <p>Possibilidades de protección: Dada las características sensibles del Paisaje Natural y las presiones urbanísticas sería de mucho interés para el paisaje insular poner atención sobre éstas áreas, puesto que al estar perimetradas por lo antropizado se aprecia claramente la proliferación de impactos, debido sobre todo a la accesibilidad, vertidos e impedimentos humanos para la regeneración natural de los espacios naturales, especialmente el de la Reserva Natural de las Dunas de Maspalomas.</p> <p>- Escenografía diferenciada:</p> <p>Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca, muy propia de ésta zona de la isla.</p> <p>Cotas climáticas (anillos): Costa baja.</p> <p>Grados de accesibilidad:</p> <p>Paisaje Natural: accesible en un 80%.</p>		
VOLUMEN I. MEMORIA INFORMATIVA. CAPÍTULO IV		535



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 36/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	



Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.

Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%.

Paisaje Litoral: accesible en un 80%.

Espacialidad: Repercusión sobre las UAP 74 Montaña Arena, UAP 72 San Agustín, UAP 63 Arinaga-Juan Grande, UAP 46 Gando y UAP 33 Costa Telde por sus relaciones espaciales de continuidad, y con las UAP 58 Fataga, UAP 56 Ayagaures y UAP 61 Salobre por sus relaciones de tránsito.

- **Problemática Ambiental. Impactos:** La problemática ambiental es diversa debido a que la Unidad está fuertemente antropizada y por lo tanto su grado de accesibilidad es muy alto. Se detectan situaciones donde los impactos principales se localizan en el contacto del Paisaje Antropizado Urbano con el Paisaje Natural, como son los barrancos, y en el contacto del Paisaje Antropizado Urbano con el Paisaje Litoral.

4.- ORDENACIÓN:

- Adelanto de propuesta de ordenación general:

- **Calidad visual del paisaje:** Media.

- **Conclusión del diagnóstico:** Se trata de una UAP con muchas variables antrópicas, con un sistema de movilidad muy alto por lo que su grado de accesibilidad también lo es. Dentro de la Unidad se localiza en su parte Norte una pequeña área de espacio natural ligado a la Unidad paisajística colindante UAP 70 Lomo Gordo. Área natural a la que se le podría dar continuidad mediante un corredor verde que estableciera una conexión ambiental con la Reserva Natural de las Dunas de Maspalomas. Se debería poner especial atención a éste espacio protegido por su alta fragilidad paisajística. La dinámica de transformación se fundamenta en la extensa área urbanizable existente.

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPORIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPORIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPORIZADO	PAISAJE ANTROPORIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPORIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P.73. MASPALOMAS	P.N. 01. MASPALOMAS	P.A.I.V. 01. MASPALOMAS	P.A.U. 01. MASPALOMAS - PASITO BLANCO P.A.U. 02. LOMO DE MASPALOMAS	P.L. 01. DUNAS DE MASPALOMAS P.L. 02. PASITO BLANCO - FARO DE MASPALOMAS			6

3.2. ATLAS DE LOS PAISAJES DE ESPAÑA

Otro instrumento al que se debe hacer referencia, relativo a la identificación de los distintos paisajes es el Atlas de los Paisajes de España. Este es un documento que contiene información sobre los distintos paisajes españoles y cuyo objetivo es la representación de todo el territorio español a través de una cartografía continua, con idénticos criterios de caracterización del paisaje que los engloba.

Dicho instrumento clasifica los paisajes según tres determinaciones/criterios, empezando por el carácter fisiográfico, seguido del morfológico y terminando con el climático. De esta manera se hace una distinción de los tipos de paisaje. El que afecta a la parcela y complejo hotelero objeto de la presente Modificación es el siguiente en sus tres determinaciones:

Asociación: 31.- LLANOS CANARIOS Y SUAVES RAMPAS LITORALES

Subtipo de paisaje: 111.- ARENALES Y JABLES CANARIOS

Categoría: 111.4.- ARENALES Y DUNAS DE MASPALOMAS

A continuación, se proceden a identificar las características del territorio y sus valores paisajísticos, y con ello unas medidas de protección, gestión y ordenación para preservar o poner en valor el paisaje que lo representa. Se trata pues de un instrumento/herramienta de gran utilidad para orientar los futuros desarrollos en el territorio de manera que se preserve el paisaje característico y con ello la identidad de cada lugar.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 37/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS

- **RESERVA NATURAL ESPECIAL DE LAS DUNAS DE MASPALOMAS**

La parcela está situada junto a las Dunas de Maspalomas, entre muchos complejos hoteleros que se desarrollaron en torno a la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, tratándose este de un espacio protegido de gran valor natural, geomorfológico, botánico y faunístico, que convive con el desarrollo turístico de la zona.

Aun estando en su entorno próximo, este espacio no afecta *grosso modo* en el paisaje que conforma la parcela, ya que este no es visible desde el complejo hotelero, simplemente apreciable.

- **VÍAS, APARCAMIENTOS Y PASEOS PEATONALES**

Otro elemento que conforma y afecta al paisaje del complejo es la Avenida de Cristóbal Colón que pasa por detrás de la edificación. Esta es una de las vías principales de acceso a Maspalomas, incluyendo la misma cuatro carriles, dos para ambas direcciones, dos aceras de ancho suficiente, un carril bici contiguo a la edificación y un parterre en medio para separar ambas direcciones con iluminación y vegetación. Por el lado contrario existe una fila de aparcamientos, que, sin embargo, no es muy utilizado, puesto que a lo largo de esta carretera no existe una atracción puntual que requiera de la utilización del mismo.

Esta vía se encuentra a una cota superior del complejo, pudiendo contemplarse el mismo desde la altura, visualizándose las cubiertas de teja a dos aguas del complejo.



Ilustración 1. Vista del complejo hotelero desde el paseo superior junto a la Avenida Cristóbal Colón. Elaboración propia.

Desde la Av. Touroperador Air Marín, vía que rodea el complejo por el lado este, situada a la misma cota que el mismo, se puede ver el complejo a la misma altura. Por el lado contrario a esta vía existe una parcela vacía, que no afecta paisajísticamente al complejo, y que, debido a ello, no le aporta ninguna calidad visual al mismo.



Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88		
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 38/40 -	



Ilustración 2. Vista del complejo hotelero desde el paseo inferior junto a la Avenida Touroperador Air Marín. Elaboración propia.

- **La vegetación**

La vegetación alrededor de la parcela es escasa, existiendo únicamente la implantada por el establecimiento hotelero en su zona de acceso, palmeras canarias, y pocos ejemplos de la misma especie en la parcela vacía de enfrente. Por ello, la vegetación en este caso no es un elemento que singularice el paisaje del ámbito de actuación.

Sin embargo, ello vislumbra la posibilidad y necesidad de implantar una vegetación que haga del ámbito una parcela más singular y contribuya a su embellecimiento.


- **Las edificaciones turísticas, el turismo**

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda. Este producto exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etc.), y generan emisiones, residuos y vertidos que afectan a los recursos que sirven de atractivo.

El sur de la isla ya es un atractivo turístico de por sí, con su buen clima e interminables costas en las que se han desarrollado los recursos turísticos. Sin embargo, es en este territorio donde se denota y demuestra por los residentes que viven durante todo el año que este recurso se ha masificado, ganándole espacio a los recursos naturales y al paisaje. Esto ha producido un deterioro del patrimonio; costas y playas, degradando el territorio y produciendo un desequilibrio entre el interior construido y el litoral. Esta masificación de edificaciones turísticas en algunos de los bordes de la parcela, y por el contrario, el vacío en las restantes parcelas colindantes han dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de “calidad”, que es sustituido por un turismo “en cantidad”, pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a la crisis económica.

En cuanto a la tipología y disposición de las edificaciones del entorno de la parcela, los complejos hoteleros contiguos a la parcela objeto de la MM están formados por edificaciones agrupadas y dispuestas en hilera en la parcela, formando complejos que rodean en la mayoría de los casos el espacio interior vacío conformado por una piscina. La mayoría tienen como máximo 2 plantas de altura.




Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEEF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 39/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	

CAPÍTULO III. CONCLUSIÓN

Tras la exposición de los elementos que componen el paisaje que rodea la parcela objeto de la presente MM, y teniendo en cuenta que la edificación se encuentra a día de hoy ejecutada y en funcionamiento, se concluye que la misma se encuentra integrada en la parcela al igual que lo están el resto de los complejos hoteleros a su alrededor.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:07:53 Fecha: 30-06-2022 17:08:05	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D2172ADE02C25C4F3AEFF067BD908B88			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:14	- 40/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:11	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17 Ver sello	- 1/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



URBANFIX S.L.

CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 2/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO Y URBANÍSTICO I-4

1. INTRODUCCIÓN I-4

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN I-4

1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA I-5

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD I-6

2. VIGENCIA Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR I-7

2.1. VIGENCIA I-7

2.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA I-7

CAPÍTULO II. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS II-8

3. LICENCIAS DE PROYECTO, CONVENIOS, INFORMES: SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES II-8

4. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM II-9

4.1. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS II-9

4.1.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA II-9

4.1.2. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE “MASPALOMAS COSTA CANARIA” ...II-10

4.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECÍFICA II-11

4.2.1. TURISMO II-11

4.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO II-13

4.3.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA II-13

4.3.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC II-13

4.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO II-14

4.4.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA II-14

CAPÍTULO III. PROPUESTA DE ORDENACIÓN III-15

5. OBJETIVOS Y NATURALEZA LA MM III-15

6. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN III-15

6.1. ALTERNATIVA 1 III-16

6.2. ALTERNATIVA 2 III-16

7. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS III-16

8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN III-17

9. ALTERACIONES DEL PLAN III-17

ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA III-18

ANEXO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-19



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 3/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO Y URBANÍSTICO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

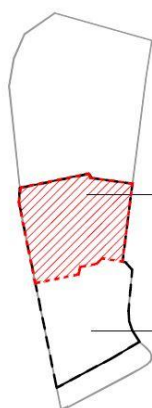
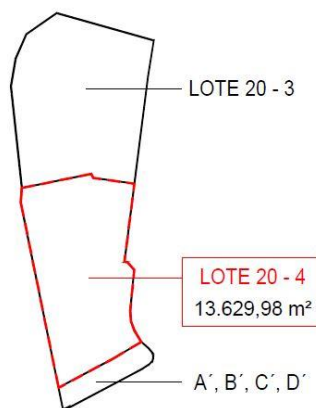
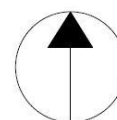
El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor - en adelante MM - de una parte de la parcela 20.4, del Lote 20, Sector I, situada en Campo Internacional, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana – en adelante PGO’96 -. La presente alteración del planeamiento afecta exclusivamente a la parte de la parcela en la que se encuentra el establecimiento turístico LOS CALDERONES y el objeto principal de este instrumento es adecuar los parámetros urbanísticos del PGO’96 a los parámetros del proyecto de renovación ejecutado sobre dicha edificación.

La parcela 20.4, se encuentra segregada en dos parcelas de menor tamaño mediante acuerdo privado firmado el 19 de febrero de 2015, entre sus propietarios; Bello del Rosario S.L. y Amoreto 2000 S.L., distribuyendo superficies y aprovechamientos urbanísticos en un 49% y 51% respectivamente. Por ello, el ámbito de actuación de la presente MM es exclusivamente la parte norte segregada de la parcela 20.4 que cuenta con una superficie de 7.002,37 m²s y denominaremos como 20.4-a en aras a concretar la afección de las nuevas determinaciones de la parcela sin alterar el resto que seguirá estando incluida en la parcela 20.4.



ISLA DE GRAN CANARIA

T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



PARCELA OBJETO DEL PROYECTO
FINCA INDEPENDIENTE REGISTRALMENTE: Finca Nº 25.918
(FINCA INDEPENDIENTE TURÍSTICAMENTE)
Superficie Parcela : 7.002,37 m²
(51% del lote 20.4)

FINCA INDEPENDIENTE REGISTRALMENTE: Finca Nº 25.920
(49% del lote 20.4)

Ilustración 1. Segregación de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

Como se recoge en la Memoria de Información, la parcela se encuentra dentro de la denominada "ZONA TURÍSTICA LITORAL" del PGO'96. En ella hay actualmente un complejo hotelero, independiente turística y registralmente, denominado "Los Calderones". Se trata de un complejo formado por ocho módulos independientes de dos plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores, jardines y dos piscinas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 4/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



AVENIDADA TUOPERADOR AIR MARIN, 2
35100 - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

EMPLAZAMIENTO 1: 1.500

SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN



Ilustración 2. Emplazamiento de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por la entidad AMORETO 2000 S.L., propietario de la parcela segregada, con domicilio en la calle Jose Juan Megías, número 8, 2ºD, CP 35.005 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.552.348, representada por Doña Mª de los Ángeles Ojeda García, mayor de edad, con D.N.I. *****_*.

Los datos catastrales de la parcela son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL: 1093304DS4619S0001QO
FINCA REGISTRAL: 10933



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 5/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1093304DS4619S0001QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAMPO INTERNACIONAL 2000[A]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hosteleria
Superficie construida: 3.368 m2
Año construcción: 1988

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	A/0001	38
VIVIENDA	A/0002	38
VIVIENDA	A/0003	38
VIVIENDA	A/0004	38
VIVIENDA	A/0005	38
VIVIENDA	A/0006	38
VIVIENDA	A/0007	38
VIVIENDA	A/0008	38
VIVIENDA	A/0009	38
VIVIENDA	A/0010	38
VIVIENDA	A/0011	38
VIVIENDA	A/0012	38
VIVIENDA	A/0013	38
VIVIENDA	A/0014	38
VIVIENDA	A/0015	38
VIVIENDA	A/0016	38
VIVIENDA	A/0017	38
VIVIENDA	A/0018	38
VIVIENDA	A/0019	38
VIVIENDA	A/0020	38
VIVIENDA	A/0021	38
VIVIENDA	A/0022	38
VIVIENDA	A/0023	38
VIVIENDA	A/0024	38
VIVIENDA	A/0025	38
VIVIENDA	A/0026	38
VIVIENDA	A/0027	38
VIVIENDA	A/0028	38
VIVIENDA	A/0029	38
VIVIENDA	A/0030	38

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 5.945 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles, 2 de Marzo de 2022

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164.3 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en relación con la Disposición adicional 9ª.2 de la Ley del Suelo de 2015, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que adiciona un nuevo artículo 70 ter a la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*, se procede a reflejar respecto al promotor de la presente iniciativa, el propietario y titular de derechos reales, desde el plazo de cinco años anteriores a la fecha de iniciación de la presente MM, ya que, como se explicará más adelante, como consecuencia de esta alteración de los parámetros urbanísticos del instrumento de planeamiento actualmente vigente, se incrementará la edificabilidad y la ocupación a materializar en la parcela.

Así mismo se aportan las referencias catastrales del resto de los propietarios incluidos en la parcela de la presente MM, con las cuotas de participación respecto a la misma.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 6/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

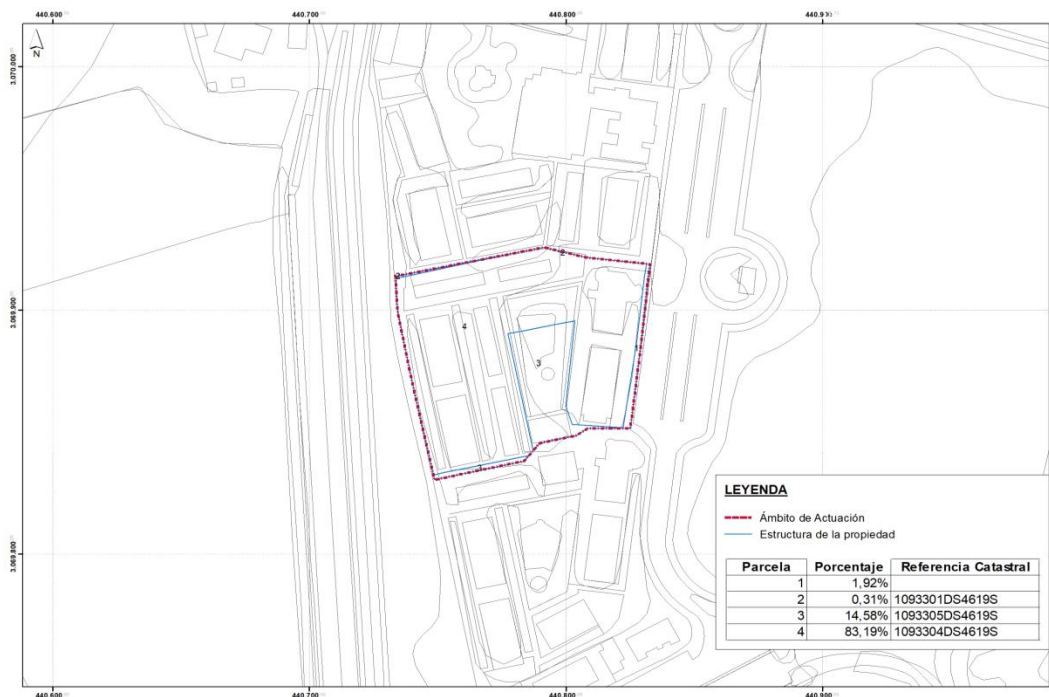


Ilustración 3. Estructura de la propiedad. Aportación propia.

2. VIGENCIA Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

2.1. VIGENCIA

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de este; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

2.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

La parcela objeto de la MM se encuentra en un ámbito que está renovando su oferta turística, Campo Internacional, en Maspalomas, sur de la isla. Esta zona en su proceso urbanizador generó un tejido turístico con importantes problemas estructurales y de dotación, así como un paisaje en ocasiones excesivamente saturado y de baja calidad urbanística que ha ido degradándose a lo largo del tiempo. Esto ha llevado a realizar un esfuerzo inversor por parte de las administraciones públicas y empresas privadas para paliar estas deficiencias y adaptar el destino turístico a las nuevas tendencias de la demanda. Fruto de este esfuerzo fue la redacción de la Ley 2/2.013 de Modernización y los Planes de Mejora y Modernización que se redactaron al respecto.

Es necesaria y está justificada la MM puesto que con ella se estará garantizando el marco urbanístico a una renovación que se realizó en un periodo de tiempo en el que el planeamiento vigente era el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria, en adelante PMM y le daba cobertura legal. Dicho instrumento determinaba los incentivos a los que podían acogerse los proyectos de Renovación, entre ellos la edificabilidad, ocupación, alturas, etc y establecía la gestión necesaria para materializarlos. En ese proceso, la parcela en cuestión inicia la renovación del establecimiento acogiéndose a dichos incentivos y firmando el Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento a fin de liquidar las plusvalías derivadas del incremento de edificabilidad.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 7/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



CAPÍTULO II. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

3. LICENCIAS DE PROYECTO, CONVENIOS, INFORMES: SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES

Se hace necesario, en aras a justificar la renovación edificatoria realizada en la edificación en la parcela objeto de esta MM, traer a este documento la "trayectoria urbanística y administrativa" acontecida en la parcela, toda vez, que, de este análisis se concluye la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos. Mediante esta se recalcan a su vez las licencias, convenios e informes emitidos a lo largo del tiempo, pudiéndose comprobar como es necesario en base a los hechos acontecidos, concluir con una modificación del planeamiento que acoja los nuevos parámetros.

El primer acontecimiento ocurrido, de carácter administrativo, fue la concesión y aprobación de una LICENCIA DE EDIFICACIÓN de obra mayor que incluye la reforma general de 86 apartamentos consistentes en demoliciones, albañilería, revestimientos, yesos, alicatados, pavimentos, falsos techos, pinturas, instalaciones, sanitarios, instalación de electricidad y luminarias, carpinterías armarios empotrados y pavimentos de 811m² de zonas comunes en espacio libre, con fecha de 03-06-2014, (EXPT.: 308/2014). En esta licencia se establecen unos parámetros urbanísticos específicos adaptados y regidos por el planeamiento urbanístico en ese momento vigente, el PGO'96. Se trata de la primera fase de rehabilitación del establecimiento, que contempla la reforma interior del primogénito apartamento y de sus zonas comunes exteriores.

Un año después, el 04-2015 se concede AUTORIZACIÓN PREVIA por parte del Patronato de Turismo sobre el establecimiento "Los Calderones", para cumplir con los requisitos exigidos por la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias y todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la indicada Ley, como trámite previo a la concesión de la Licencia de Edificación Municipal.

Posteriormente se redacta y visa un Proyecto de Reforma y Ampliación, vinculado al aumento de edificabilidad que permite el PMM, instrumento de planeamiento que en ese momento se encuentra vigente y al que se acoge el proyecto mencionado. Este contempla nuevos volúmenes y la creación de dos unidades alojativas adaptadas, está visado el 16-04-2015 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, COAGC, tiene una fecha de redacción de 29-07-2014. Este Proyecto de Reforma y Ampliación no se llega a desarrollar.

Un año después, con fecha 21-03-2016 se aprueba el CONVENIO entre el Ayuntamiento y la entidad Amoreto 2000 SL, promotor de la edificación, para la RENOVACIÓN EDIFICATORIA DEL COMPLEJO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO DENOMINADO "LOS CALDERONES", CON CAMBIO DE MODALIDAD (de apartamentos a hotel) Y AUMENTO DE CATEGORÍA (de 2 llaves a 4 estrellas), DISMINUYENDO UNIDADES (de 86 a 79) Y PLAZAS ALOJATIVAS (de 258 a 207), acogiéndose también a las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria".

Tras la firma y aprobación del CONVENIO, se vuelve a conceder LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN para la RENOVACIÓN EDIFICATORIA DEL COMPLEJO TURÍSTICO "LOS CALDERONES", CON CAMBIO DE MODALIDAD Y AUMENTO DE CATEGORÍA, CONFORME AL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA "MASPALOMAS COSTA CANARIA", tratándose esta de una obra mayor. La licencia recoge los parámetros urbanísticos a los que se acoge el proyecto técnico presentado y demás documentación e informes obrantes en el expediente. Dichos parámetros urbanísticos se refieren a los del PMM justificando en el proyecto que cumple con los dos instrumentos urbanísticos en ese momento vigentes.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 8/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Finalmente se ejecuta el Proyecto de Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico, firmado el 17-05-2016 y visado por el COAGC el 13-06-2016. El proyecto ejecutado difiere en los parámetros urbanísticos del redactado en el año 2014, ya que uno se adapta a las determinaciones establecidas en el PGO'96 y el otro al PMM Maspalomas Costa Canaria. A su vez, difiere con la LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN concedida para el Proyecto de Renovación, ya que se denota una diferencia/incremento de superficie construida computable 400 m² respecto a la superficie recogida en la LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN que permite su construcción.

Es por este último acontecimiento; la diferencia de superficie materializada en el proyecto ejecutado y la recogida en la licencia municipal, es por lo que se acomete la presente MM, para adecuar los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, el PGO'96, a los incorporados en el último proyecto ejecutado. Consecuentemente este instrumento dará lugar a la necesidad de suscribir un nuevo convenio urbanístico que determine la diferencia de plusvalía entre los efectos que ya desplegara el PMM anteriormente vigente y los nuevos parámetros materializados, en aras a establecer la diferencia de plusvalía pendiente de liquidar.

4. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM

4.1. SÍNTESIS DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Se hace necesario reproducir el apartado de la Memoria de Información y Diagnóstico referido a los antecedentes urbanísticos ya que, son parte de la justificación de la necesidad de la presente MM. Se trae la "trayectoria urbanística" acontecida en la zona turística, y en concreto en la parcela, toda vez que de este análisis se concluye la conveniencia y oportunidad de la Modificación.

4.1.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

El planeamiento urbanístico vigente en el momento en el que se construyó el nuevo establecimiento extrahotelero denominado "Hotel Suites Los Calderones", clasificado en la categoría de dos llaves y con total de 86 unidades con capacidad para 258 plazas alojativas es el **Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana**, en adelante PGO'96.

En dicho Plan se recogen los parámetros urbanísticos correspondientes para la parcela de origen, que es ahora objeto de la MM. La parcela se encuentra en el SECTOR I, LOTE 20 y clasificada como PARCELA 20.4 (dividida en esta modificación en 20.4-a y 20.4-b) en el PGO'96, concretamente en las Ordenanzas Reguladoras en la Zona Turística Litoral. Los parámetros urbanísticos de dicha parcela son los que se recogen a continuación, extraídos de la Normativa del Plan:

LOTE 20 (PARCELAS 20.1, 20.2 y 20.3 y 20.4) (Normas Subsidiarias Municipales) (P.G.O.U)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Casas vacaciones (Bungalows) Hotel-bungalows	_____	30	0,50	_____	2 Plantas (1)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

Ilustración 4. Parámetros urbanísticos PGO'96

Parcela 20.4:

- Superficie: 13.629,98 m²
- Uso Principal: Casas vacaciones (Bungalows), Hotel-bungalows
- Ocupación: 30%
- Edificabilidad: 0.50 m²/m²
- Altura: 2 plantas



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 9/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



- Separación linderos: ≥ Altura, mínimo 3,00mts

El Artículo 1 de la Normativa del Plan recoge las siguientes determinaciones para el ámbito en cuestión y su aplicación:

URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

GENERALIDADES

1º.- Las presentes ordenanzas corresponden al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA “CAMPO INTERNACIONAL” del término Municipal de San Bartolomé de Tirajana de la provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁMBITOS DE APLICACIÓN

1º.- Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, urbanizadora, parcelaria y de tratamiento general de espacios libres y públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el PLAN, de la presente ORDENACIÓN, así mismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el PGOU.

En su construcción el complejo extrahotelero se adecuó a los parámetros recogidos en el PGO’96, sin embargo, en la actuación de renovación se aprovecharon los incentivos de incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso que permitía el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria para el uso turístico. Por ello, el complejo hotelero actualmente construido no está adaptado a los parámetros urbanísticos del PGO’96, siendo este el que se quiere modificar en la parcela objeto de la MM para amparar legalmente el establecimiento.

4.1.2. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE “MASPALOMAS COSTA CANARIA”

Cuando se ejecuta el Proyecto de Reforma y Ampliación del complejo “Los Calderones” estaba vigente el **Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”**, en adelante PMM, aprobado por Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, siendo a este plan y sus parámetros urbanísticos a los que el proyecto de reforma se acoge y bajo el que se construye. Dicho PMM se anula por Sentencia Nº. 338/2016, de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias – Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª; (RCA) 119/2013; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso – administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia Nº. 995/2020 de 14 de julio, la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

En la Normativa del PMM se establecen unos incentivos en materia turística, pudiéndose incrementar tanto la edificabilidad como la ocupación en *las actuaciones que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico, tanto de alojamiento como de los servicios e infraestructuras turísticas.*

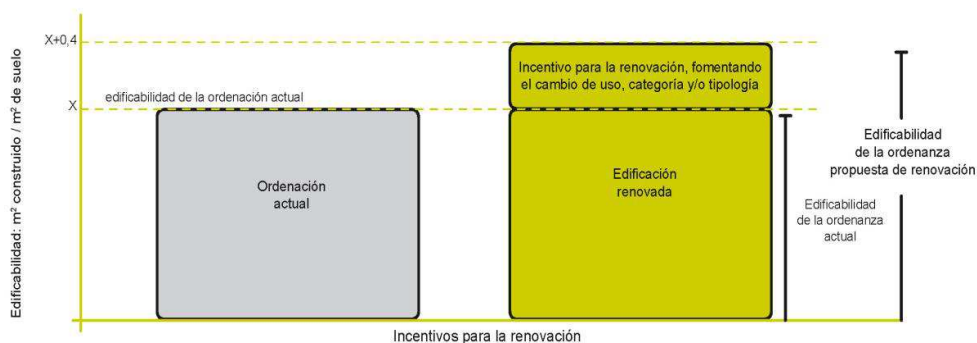
Se extracta a continuación el **Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización**, de la Normativa del Plan, al que se acoge el Proyecto de Reforma, modificando así sus parámetros urbanísticos de partida, y por ello, cumpliendo con el planeamiento vigente en sus parámetros en el momento de su ejecución.

Artículo 13. Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso del Plan de Modernización.

1. La edificabilidad asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente Plan, puede complementarse con un coeficiente de 0,4 m2c/m2s como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa. En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar la suma de este incentivo con la establecida por el planeamiento municipal vigente.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 10/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



2. La ocupación asignada por las ordenanzas del planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente plan, puede complementarse en un 12% más como incentivo a las actuaciones señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de los parámetros de equipamiento mínimos, establecidos en la legislación turística que regula los estándares turísticos. (...)

El Proyecto de Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico visado y ejecutado se acoge a los incentivos para la renovación turística que establece el PMM en cuanto a los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad, incrementándose ambos parámetros dentro del rango que permite dicho instrumento. Dichos parámetros urbanísticos quedan de la siguiente manera en el Proyecto ejecutado sobre la parcela 20.4-a:

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

- PGO: 0,50 m²c/m²c
- PMM: 0,90 m²c/m²c
- PROYECTO: 0,59 m²c/m²c

OCUPACIÓN:

- PGO: 30,00%
- PMM: 42,00%
- PROYECTO: 36,00%

4.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECÍFICA

4.2.1. TURISMO

La redacción del PMM que abarcaba la parcela objeto de la presente MM es debido a que existía una estrategia de actuación en el ámbito de Maspalomas Costa Canaria, con el fin de impulsar el desarrollo de la actividad turística en el sur de la isla.

La estrategia de actuación en Maspalomas, y en el sur de la isla en general, propone su revitalización; revitalización que pasa necesariamente por su Rehabilitación y Renovación de forma que se consiga una gestión turística unitaria del conjunto. En este escenario, es fundamental tener presentes los principios y determinaciones de la legislación sectorial de carácter turístico que resulta de aplicación a la presente MM y que se expone cronológicamente a continuación:

- En primer lugar, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en **Ley 7/1995, de 6 de abril, de Turismo de Canarias** y en sus reglamentos de desarrollo (i) **Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos** y (ii) **Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de**



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 11/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO'96 como "Zona Turística Campo Internacional", estando el desarrollo de estas zonas al amparo del Plan de Modernización de "Maspalomas Costa Canaria".

En esta Zona, así como en el resto de las Zonas Turísticas, el PGO'96 recoge determinaciones de carácter propositivo. La primera propuesta se centra en la adecuación de la densidad de camas y las tipologías de los diferentes productos turísticos a los especificados en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular, modernizándolos y actualizándolos a la denominación que establece ambos instrumentos.

Como se ha recogido, la adecuación de la densidad de camas y la tipología edificatoria del producto turístico son ambas acciones que se han llevado a cabo en el establecimiento hotelero que se encuentra en la parcela 20.4, objeto de la presente MM, habiéndose cumplido por tanto con los criterios y objetivos de la citada legislación.

- Respecto a la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias** en el sentido del objeto que nos ocupa, se expone:

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.

La renovación urbana y modernización turística es el objetivo principal de todos los suelos destinados a este uso, que deben renovar su oferta para incrementar así su calidad y espacio. Según el artículo 6, apartado 2, las actuaciones de renovación deberán incluirse y estar bien delimitadas en el planeamiento vigente del ámbito que las ordene:

Artículo 6. De la renovación urbana

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

Como se ha recogido en el artículo anterior, cuando existe un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad este instrumento de ordenación urbanística *sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.*

A dicho instrumento se acogió el establecimiento hotelero, debiendo por ello modificarse los parámetros urbanísticos una vez ha sido anulado dicho instrumento para adaptarse al actualmente vigente.

- **Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.**

En concordancia con la Ley que desarrolla, se reproducen los artículos que resultan de aplicación a la presente MM, cuya incorporación está ya justificada con ocasión de analizar la Ley 2/2013 desarrollada por este Reglamento:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 12/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, 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, comprenden, entre otras, las consistentes en:

(...)

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

(...)

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

Lo que se ha llevado a cabo en la parcela objeto de la MM es una renovación y modernización turística, siendo por tanto aplicable el Decreto anterior.

4.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

4.3.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El PLOGC diseña el modelo turístico insular en la Sección 31 (artículos 206 a 232), dividiendo el ámbito insular para la ordenación turística en dos zonas aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos: la Zona Turística Litoral del Sur, que engloba los núcleos turísticos del Sur y los barrancos litorales del Suroeste, y la Zona Turística Litoral del Noroeste.

La parcela objeto de la presente MM se encuentra dentro de la **Zona Turística Litoral del Sur**, se recoge su definición a continuación, sin embargo, cabe mencionar que dicha clasificación no se altera con la presente MM:

a. **La Zona Turística Litoral del Sur Insular**, que se define como la constituida por suelos ya destinados a uso turístico por el planeamiento municipal a la entrada en vigor de este Plan, siempre que estén situados dentro del ámbito graficado como tal en el plano 4.1 de la Sección 4 – Ámbitos Turísticos Insulares – del Tomo 1 del Volumen V de este Plan, así como otros que, en desarrollo de las determinaciones señaladas para ello en este Plan, el correspondiente instrumento de ordenación pueda destinar en adelante a este uso en el Ámbito Territorial nº 3 “El Sur y los barrancos litorales del Suroeste”, regulado en la Sección 36 de este Volumen, en función de los criterios de sectorización establecidos en el artículo 210 de este mismo Volumen”.

4.3.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC

La parcela objeto de la MM se encuentra en una **Pieza Territorial Turística Consolidada**, definida en el artículo 9 de la Normativa como *las localizadas en suelo urbano consolidado con un porcentaje igual o superior al 30% de la edificabilidad total del ámbito o el 30% de la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a uso turístico. Se consideran igualmente Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas aquellas que, aun localizándose en suelo rústico, se encuentran totalmente ejecutadas conforme a las previsiones del proyecto que sirvió de base para su autorización.*

Se trata de la **Pieza Territorial Turística Consolidada – PTTC 7. SB Campo Internacional.**

Se indica expresamente en el Plan que se trata de un *“área consolidada mixta con especialización turística”*, y más concretamente con presencia residencial residual, siendo una pieza con un alto valor cualitativo desde su concepción original que, pese a ser una de las zonas turísticas más antiguas del sur de la isla, mantiene su vivo atractivo original dada su privilegiada situación, junto a uno de los Bienes de Interés Culturales más conocidos, el Faro de Maspalomas y sus dunas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 13/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



El objeto de la presente MM concuerda con una de las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a:

- Empezar acciones encaminadas a rehabilitación integral del espacio urbanizado, lo que requiere fuertes inversiones públicas y privadas para su dinamización.

Esto se debe a que la presente MM pretende amparar legalmente una actuación de renovación concreta, en la mencionada parcela con edificación turística, la cual se realizó bajo la ordenación de un instrumento de planeamiento de desarrollo y mediante un convenio urbanístico que, con la suspensión del instrumento que le daba cobertura cayó el convenio y con ello, la renovación realizada se encuentra sin instrumento urbanístico que recoja sus parámetros urbanísticos.

4.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4.4.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

El PGO'96 define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

Todo necesario y aplicable de este plan para la presente MM viene recogido en los antecedentes urbanísticos del presente documento.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 14/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



CAPÍTULO III. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5. OBJETIVOS Y NATURALEZA LA MM

La presente MM es una actuación que se encuadra perfectamente en los principios que invoca la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, dado que los incentivos de rehabilitación, renovación y de modernización de los núcleos turísticos son la base de la puesta al día de las instalaciones y servicios en situación de deterioro por el transcurso del tiempo o por la actualización y mejora de la oferta turística. Así, las iniciativas requieren del esfuerzo de todos los agentes implicados.

El enfoque de la MM tiene también como principio los que ya se recogen en la citada Ley de Modernización, en lo que se refiere al incentivo de renovación, recogido en el Artículo 10 de la citada Ley:

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado 1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril (LCAN 2003, 142 y 190), ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

Por un lado, existe la realidad de la parcela, las edificaciones y usos destinados a la actividad económica turística, pero al mismo nivel de importancia estarán las actuaciones o la trascendencia de los procesos que constituyan mejoras o recualificaciones de los espacios de uso público:

Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiéndose por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.

Es claramente manifiesto que es necesaria la renovación del producto tal y como se refieren nuevamente los principios de la Ley 2/2013:

Cada vez resulta más difícil mantener la cifra de visitantes a las islas y, aún más, garantizar la rentabilidad de esta actividad económica. Esta situación podría ir a peor en un futuro cercano si no se toman las medidas oportunas. En este sentido, la correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior, constituyen los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de las Islas Canarias como destino turístico.

Por último, aclarar que esta MM no pretende ordenar estructural o pormenorizadamente el territorio, ni establecer nuevos parámetros de ordenación para la parcela objeto de la modificación. El objetivo es rescatar las determinaciones urbanísticas dadas por un instrumento que en su periodo de vigencia ordenó el ámbito donde se encuentra la parcela y bajo los que se reformó la edificación que se encuentra en a misma, para así viabilizar dicha renovación y darle la cobertura legal/el respaldo jurídico que la misma perdió tras la anulación del instrumento.

6. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas que se van a exponer a continuación varían sobre los valores de los parámetros urbanísticos de la parcela 20.4-a, ya que mediante la presente modificación se está valorando dar cobertura legal a una edificación que se construyó bajo la ordenación e incentivos de un instrumento que actualmente está anulado, y por ello ha quedado sin amparo legal.

Del mismo modo y sin que ello suponga una modificación incluida en esta MM, se ha procedido a adaptar el uso previsto por el PGOU'96 "Casas de vacaciones (Bungalows) Hotel-Bungalows) en



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 15/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



consecuencia con los criterios de la Ley 4/2.017 del Suelo y la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias pasando a denominarlo “Turístico”.

6.1. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone modificar el PGO’96 para que este recoja/adapte a sus determinaciones/parámetros urbanísticos los del proyecto ya ejecutado. Según la Modificación del PGO’96, el instrumento acabaría recogiendo los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión, siendo estos los del proyecto ejecutado:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m

6.2. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone modificar el PGO’96 y recoger los parámetros urbanísticos que establecía el PMM Maspalomas Costa Canaria para esa parcela en cuestión, asumiendo los incentivos de renovación turística. Con la asunción de los parámetros urbanísticos de dicho instrumento, PMM, la parcela quedaría con los siguientes:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	42	0.90	-----	3 plantas	Los existentes

7. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

De entre las dos alternativas propuestas se considera la más idónea, administrativa y urbanísticamente viable la **Alternativa 1**, siendo esa la que coincide más favorablemente con el objetivo principal de la MM que se está redactando.

Desde el punto de vista económico, la **alternativa seleccionada es la 1**, ya que el establecimiento hotelero se encuentra actualmente abierto y ofreciendo su servicio, y esta es la única alternativa que no implica una obra/nuevo proyecto y consecuentemente la paralización de la oferta y servicio del hotel, incurriendo en nuevos costes económicos innecesarios para el promotor.

Como síntesis del proceso anterior se recoge el cuadro comparativo de las situaciones anteriores y la propuesta de ordenación definitiva:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 16/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



PARAMETROS URBANÍSTICOS	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO			
	PGOU SBT (1996)	PMM MASPALOMAS COSTA CANARIA (2012)	LICENCIA CONCEDIDA CON PROYECTO BÁSICO (2015)	PROYECTO EJECUTADO (2016)
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO	URBANO (idem PGOU '96)	SUNCU (PGOs '15 en trámite)	URBANO
USO PARCELA	CASAS VACIONES (BUNGALOWS) HOTEL-BUNGALOW	TURÍSTICO, EXTRAHOTELERO, APARTAMENTO 2 LLAVES - BUNGALOWS	TURÍSTICO	TURÍSTICO
SUPERFICIE PARCELA (m ²)	7.002,37	7.002,37	7.002,37	7.002,37
SUPERFICIE COMPUTABLE (m ²)	3.528,05	6.350,50	3.770,40	4.166,30 m ²
OCUPACIÓN	30%	42%	CUMPLE PMM	36%
EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,5	0,9	0,54	0,59
ALTURA	2 PLANTAS	2 PLANTAS	2 PLANTAS, CUMPLE	2 PLANTAS
RETRANQUEOS	≥ ALTURA, MÍNIMO 3,00m	LOS EXISTENTES	2 PLANTAS, CUMPLE	3m > h
UDS. ALOJATIVAS	86	87	86 a 79	78

8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

Los parámetros que se modifican tras la presente MM son parámetros urbanísticos sin cambios que tengan repercusión en los planos de ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, por lo que no se hace necesario incorporar planos de ordenación a esta MM reduciéndose a las alteraciones en la Normativa del PGOU'96. Los parámetros tras la Modificación quedarán recogidos en el PGO'96, para la parcela 20.4-a en la que se encuentra el establecimiento hotelero de *Hotel Suites Los Calderones* de la siguiente manera:

PARCELA 20.4-a

- EDIFICABILIDAD: 0,59 m²c/m²c
- ALTURA: 2 plantas de altura
- OCUPACIÓN: 36%

9. ALTERACIONES DEL PLAN

Los parámetros de resultado tras la MM se deben modificar en la Normativa añadiendo una "ficha" de ordenación que afecta a la parcela 20.4-a en el vigente la del PGO'96

LOTE 20 (PARCELAS 20.1, 20.2 y 20.3 y 20.4) (Normas Subsidiarias Municipales) (P.G.O.U)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Casas vacaciones (Bungalows) Hotel-bungalows	_____	30	0,50	_____	2 Plantas (1)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

A continuación de la ficha anterior debe añadirse:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 17/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-18



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 18/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



ANEXO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-19



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 19/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO II. ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de
Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022


Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 20/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 21/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO Y URBANÍSTICO I-4

1. INTRODUCCIÓN I-4

 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN I-4

CAPÍTULO II. SÍNTESIS DE LA CONSULTA EFECTUADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL II-6

2. LICENCIAS DE PROYECTO, CONVENIOS, INFORMES: SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES II-6

CAPÍTULO III. PROPUESTA DE ORDENACIÓN..... III-8

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN III-8

 3.1. ALTERNATIVA 1..... III-8

 3.2. ALTERNATIVA 2..... III-8

4. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS III-8

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN III-9

 5.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN III-9

6. ALTERACIONES DEL PLAN III-10



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 22/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO Y URBANÍSTICO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor - en adelante MM - de una parte de la parcela 20.4, del Lote 20, Sector I, situada en Campo Internacional, término municipal de San Bartolomé de Tirajana. El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana – en adelante PGO'96 -. La presente alteración del planeamiento afecta exclusivamente a la parte de la parcela en la que se encuentra el establecimiento turístico LOS CALDERONES y el objeto principal de este instrumento es adecuar los parámetros urbanísticos del PGO'96 a los parámetros del proyecto de renovación ejecutado sobre dicha edificación.

La parcela 20.4, se encuentra segregada en dos parcelas de menor tamaño mediante acuerdo privado firmado el 19 de febrero de 2015, entre sus propietarios; Bello del Rosario S.L. y Amoreto 2000 S.L., distribuyendo superficies y aprovechamientos urbanísticos en un 49% y 51% respectivamente. Por ello, el ámbito de actuación de la presente MM es exclusivamente la parte norte segregada de la parcela 20.4 que cuenta con una superficie de 7.002,37 m²s y denominaremos como 20.4-a en aras a concretar la afección de las nuevas determinaciones de la parcela sin alterar el resto que seguirá estando incluida en la parcela 20.4.



Ilustración 1. Segregación de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

Como se recoge en la Memoria de Información, la parcela se encuentra dentro de la denominada "ZONA TURÍSTICA LITORAL" del PGO'96. En ella hay actualmente un complejo hotelero, independiente turística y registralmente, denominado "Los Calderones". Se trata de un complejo formado por ocho módulos independientes de dos plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores, jardines y dos piscinas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 23/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



AVENIDADA TUOPERADOR AIR MARIN, 2
35100 - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

EMPLAZAMIENTO 1: 1.500

SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN

SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN



Ilustración 2. Emplazamiento de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 24/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO II. SÍNTESIS DE LA CONSULTA EFECTUADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

2. LICENCIAS DE PROYECTO, CONVENIOS, INFORMES: SÍNTESIS Y CONSIDERACIONES

Se hace necesario, en aras a justificar la renovación edificatoria realizada en la edificación situada en la parcela 20.4, traer a este documento la "trayectoria urbanística y administrativa" acontecida en la parcela, toda vez, que, de este análisis se concluye la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos. Mediante esta se recalcan a su vez las licencias, convenios e informes emitidos a lo largo del tiempo, pudiéndose comprobar cómo es necesario refundir los hechos acontecidos y concluir con una modificación del planeamiento que acoja los nuevos parámetros.

El primer acontecimiento ocurrido, de carácter administrativo, fue la concesión y aprobación de una LICENCIA DE EDIFICACIÓN de obra mayor que incluye la reforma general de 86 apartamentos consistentes en demoliciones, albañilería, revestimientos, yesos, alicatados, pavimentos, falsos techos, pinturas, instalaciones, sanitarios, instalación de electricidad y luminarias, carpinterías armarios empotrados y pavimentos de 811m² de zonas comunes en espacio libre, con fecha de 03-06-2014, (EXpte.: 308/2014). En esta licencia se establecen unos parámetros urbanísticos específicos adaptados y regidos por el planeamiento urbanístico en ese momento vigente, el PGO'96. Se trata de la primera fase de rehabilitación del establecimiento, que contempla la reforma interior del primogénito apartamento y de sus zonas comunes exteriores.


Un año después, el 04-2015 se concede AUTORIZACIÓN PREVIA por parte del Patronato de Turismo sobre el establecimiento "Los Calderones", para cumplir con los requisitos exigidos por la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias y todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la indicada Ley, como trámite previo a la concesión de la Licencia de Edificación Municipal.

Posteriormente se redacta y visa un Proyecto de Reforma y Ampliación, vinculado al aumento de edificabilidad que permite el PMM, instrumento de planeamiento que en ese momento se encuentra vigente y al que se acoge el proyecto mencionado. Este contempla nuevos volúmenes y la creación de dos unidades alojativas adaptadas, está visado el 16-04-2015 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, COAGC, tiene una fecha de redacción de 29-07-2014. Este Proyecto de Reforma y Ampliación no se llega a desarrollar.

Un año después, con fecha 21-03-2016 se aprueba el CONVENIO entre el Ayuntamiento y la entidad Amoreto 2000 SL, promotor de la edificación, para la RENOVACIÓN EDIFICATORIA DEL COMPLEJO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO DENOMINADO "LOS CALDERONES", CON CAMBIO DE MODALIDAD (de apartamentos a hotel) Y AUMENTO DE CATEGORÍA (de 2 llaves a 4 estrellas), DISMINUYENDO UNIDADES (de 86 a 79) Y PLAZAS ALOJATIVAS (de 258 a 207), acogiéndose también a las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria".

Tras la firma y aprobación del CONVENIO, se vuelve a conceder LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN para la RENOVACIÓN EDIFICATORIA DEL COMPLEJO TURÍSTICO "LOS CALDERONES", CON CAMBIO DE MODALIDAD Y AUMENTO DE CATEGORÍA, CONFORME AL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA "MASPALOMAS COSTA CANARIA", tratándose esta de una obra mayor. La licencia recoge los parámetros urbanísticos a los que se acoge el proyecto técnico presentado y demás documentación e informes obrantes en el expediente. Dichos parámetros urbanísticos recogen los del PGO'96, los del PMM y los del proyecto, demostrándose que el mismo cumple con los dos instrumentos urbanísticos en ese momento vigentes.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 25/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Finalmente se ejecuta el Proyecto de Reforma y Ampliación del Establecimiento Turístico, firmado el 17-05-2016 y visado por el COAGC el 13-06-2016. El proyecto ejecutado difiere en los parámetros urbanísticos del redactado en el año 2014, ya que uno se adapta a las determinaciones establecidas en el PGO'96 y el otro al PMM Maspalomas Costa Canaria. A su vez, difiere con la LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN concedida para el Proyecto de Renovación, ya que se denota una diferencia/incremento de superficie construida computable 400m² respecto a la superficie recogida en la LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN que permite su construcción.

Es por este último acontecimiento; la diferencia de superficie materializada en el proyecto ejecutado y la recogida en la licencia municipal por la cual se está redactando la presente MM, para adecuar los parámetros urbanísticos ejecutados al instrumento de planeamiento vigente en el municipio en este momento, el PGO'96, y que este los adapte para darle cumplimiento al establecimiento en su ordenación.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 26/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO III. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas que se van a exponer a continuación varían sobre cuestiones administrativas, ya que mediante la presente modificación se está dando cobertura legal a una edificación que se construyó legalmente bajo la ordenación e incentivos de un instrumento que actualmente está anulado, y por ello, la edificación está desamparada legalmente.

Para que dicha situación cambie, y el establecimiento hotelero esté respaldado por el instrumento de planeamiento municipal, se pretende modificar el instrumento de ordenación actualmente vigente para que este recoja los parámetros urbanísticos de la edificación construida. Las alternativas van a variar sobre la adaptación de los parámetros urbanísticos establecidos por el PMM en su totalidad o solamente los acogidos por el proyecto ejecutado.

3.1. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone modificar el PGO'96 para que este recoja/adapte a sus determinaciones/parámetros urbanísticos los del proyecto ya ejecutado. Según la Modificación del PGO'96, el instrumento acabaría recogiendo los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión, siendo estos los del proyecto ejecutado:

PARCELA 20.4							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m

3.2. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone modificar el PGO'96 y recoger los parámetros urbanísticos que establecía el PMM Maspalomas Costa Canaria para esa parcela en cuestión, asumiendo los incentivos de renovación turística. Con la asunción de los parámetros urbanísticos de dicho instrumento, PMM, la parcela quedaría con los siguientes:


PARCELA 20.4							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	42	0.90	-----	3 plantas	Los existentes

4. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

De entre las dos alternativas propuestas se considera la más idónea, administrativa y urbanísticamente viable la **Alternativa 1**, siendo esa la que coincide con el objetivo principal de la MM que se está redactando.

La alteración del PGO'96 que se propone es única y exclusivamente para darle amparo legal a la edificación ya construida en la parcela 20.4, el establecimiento hotelero *Hotel Suites Los Calderones*. Este se construyó bajo la ordenación del PMM, instrumento que incentivaba el uso turístico y permitía el incremento en algunos de los parámetros urbanísticos, tales como la edificabilidad, ocupación, unidades alojativas, etc.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 27/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

Desde el punto de vista económico, la **alternativa seleccionada es la 1**, ya que el establecimiento hotelero se encuentra actualmente abierto y ofreciendo su servicio, y esta es la única alternativa que no implica una obra/nuevo proyecto y consecuentemente la paralización de la oferta y servicio del hotel.

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

Los nuevos parámetros urbanísticos de la parcela 20.4, del establecimiento hotelero *Hotel Suites Los Calderones* quedarían recogidos en el instrumento de planeamiento vigente que afectan a la mencionada parcela de la siguiente manera, estando dicha edificación respaldada y consolidada jurídica y legalmente.

El cuadro que se adjunta a continuación refleja los cambios acontecidos en los parámetros urbanísticos con la vigencia de los distintos instrumentos, la licencia concedida y el proyecto finalmente ejecutado:


PARAMETROS URBANÍSTICOS	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO			
	PGOU SBT (1996)	PMM MASPALOMAS COSTA CANARIA (2012)	LICENCIA CONCEDIDA CON PROYECTO BÁSICO (2015)	PROYECTO EJECUTADO (2016)
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO	URBANO (idem PGOU '96)	SUNCU (PGOs '15 en trámite)	URBANO
USO PARCELA	CASAS VACIONES (BUNGALOWS) HOTEL-BUNGALOW	TURÍSTICO, EXTRAHOTELERO, APARTAMENTO 2 LLAVES - BUNGALOWS	RESIDENCIAL TURÍSTICO - HOTEL 4*	RESIDENCIAL PÚBLICO
SUPERFICIE PARCELA COMPLETA (m2)	13.628,88 m2	13.388,42 m2	13.629,98 m2	13.629,98 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE (ZONA "B")	3.528,05	6.350,50	3.770,40	4.166,30 m2
OCUPACIÓN	30%	25,51 - 50,50% (OCUPADA 26,11%) - ZONA "B" : 42%	CUMPLE PMM	36%
EDIFICABILIDAD	0,5	0,9	0,54 m2/m2	0,59 m2/m2
ALTURA	2 PLANTAS	2 PLANTAS	2 PLANTAS, CUMPLE	2 PLANTAS
RETRANQUEOS	≥ ALTURA, MÍNIMO 3,00m	LOS EXISTENTES	2 PLANTAS, CUMPLE	3m > h
UDS. ALOJATIVAS	86	87	86 a 79	78

5.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Los parámetros que se modifican tras la presente MM son parámetros urbanísticos y no de ordenación, siendo los urbanísticos los que no son representables en planos. Los mismos resultantes tras la Modificación quedarán recogidos en el PGO'96, para la parcela 20.4 en la que se encuentra el establecimiento hotelero de *Hotel Suites Los Calderones* de la siguiente manera:

- EDIFICABILIDAD: 0,59 m²c/m²c
- ALTURA: 2 plantas de altura
- OCUPACIÓN: 36%



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 28/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

6. ALTERACIONES DEL PLAN

El alcance de la presente Modificación se concreta en los siguientes parámetros urbanísticos que integra la edificación y los cuales han sido modificados:

PARCELA 20.4							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m

Los anteriores son los parámetros de resultado tras la MM, parámetros que se deben modificar en la "ficha" de ordenación que afecta a la parcela, siendo la siguiente actualmente vigente la del PGO'96:

LOTE 20 (PARCELAS 20.1, 20.2 y 20.3 y 20.4) (Normas Subsidiarias Municipales) (P.G.O.U)

SUPERFICIE (M2.)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
-----	Casas vacaciones (Bungalows) Hotel-bungalows	-----	30	0,50	-----	2 Plantas (1)	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 29/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO II. ANEXO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 30/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



URBANFIX S.L.

CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 31/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. FUNDAMENTO Y OBJETO DEL INFORME I-4

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM II-6

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-7

1. MARCO NORMATIVO..... III-7

1.1. *NORMATIVA SUSTANTIVA* III-7

1.1.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS III-7

1.2. *NORMATIVA SECTORIAL* III-8

1.2.1. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES III-8

1.2.2. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-9

1.2.3. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA III-9

2. CONTEXTO Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA III-12

2.1. *INDICADORES* III-12

2.1.1. POBLACIÓN III-13

2.2. *TASA DE PASO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS* III-14

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN DEL IMPACTO III-16

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO IV-18

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO IV-18

4.1. *RECOPIACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS* IV-19

4.2. *INFORMACIÓN PÚBLICA* IV-19

4.3. *REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES* IV-19

4.4. *COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS* IV-19

4.5. *ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO* IV-20

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN IV-20

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO V-22

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA..... VI-23



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 32/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO I. FUNDAMENTO Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de la Modificación Menor (MM en adelante) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela 20.4. Se adelanta desde este momento que el limitado alcance y objetivo de la MM no genera un impacto relevante en cuanto a razones de género ni en la parcela en cuestión, ni en el municipio. No obstante, se ha incluido la perspectiva de género en las decisiones tomadas en el presente instrumento, a fin de ocasionar, en la medida de lo posible, un impacto de género positivo.

A fin de contextualizar el presente documento, la parcela objeto de la MM es modificar los parámetros urbanísticos del instrumento de planeamiento actualmente en vigor, PGO'96, para la incorporación de los parámetros materializados en el seno del Proyecto de Renovación y Modernización ejecutado, que se iniciaron con el anulado PMM.

La parcela objeto de la MM se ha visto afectada tanto por los trámites administrativos que la han desregulado y por la anulación del instrumento de ordenación, PMM, bajo el que estaba respaldada. La situación de fuera de ordenación se debe al instrumento anulado al que se acogía, además de que la edificación construida no cumple con lo recogido en la licencia finalmente otorgada, incumpliendo/sobrepasando la superficie construida.

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 II a la Memoria Justificativa de la MM.

La MM viene promovida por la Entidad AMORETO 2000 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 – (en adelante Ley 4/2017). La mencionada Entidad, como órgano promotor, acordó el encargo a un Equipo la redacción del Instrumento de MM. El Equipo Redactor de instrumento de planeamiento y, por ende, del presente Informe de impacto de género es la Entidad URBANFIX. S.L.

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 PGO, 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



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 33/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



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.

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-5



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 34/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM

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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 35/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

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.

1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA

1.1.1. 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.*


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



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 36/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



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, que dice así:

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.

1.2. NORMATIVA SECTORIAL

1.2.1. 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 que introduce la MM en el 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:

“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.”



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 37/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

Como se ha expuesto anteriormente, la MM 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.”*

1.2.2. 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.”

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.”


La MM, 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.

1.2.3. 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



Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A		
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 38/52 -	

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:

Desde el punto de vista 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 vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con necesidades especiales, 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.*
- *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.*



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 39/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



- *Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quienes 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.
- Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehicule 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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 40/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

- 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, y siendo el que se genera, un impacto positivo igualmente. No obstante, a la hora de tomar futuras decisiones de ordenación se ha de tener 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.

2. CONTEXTO Y DESCRIPCIÓN 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 de la MM.

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 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 este documento se hará la recopilación de datos y pertinente estudio sociodemográfico necesario para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y así poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las futuras decisiones de ordenación que se produzcan tras la MM.

2.1. 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:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 41/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

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:

2.1.1. 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 SEXOS

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
MUNICIPIO	52.086	27.332	24.754
CAMPO INTERNACIONAL	2.484	1.369	1.115

Tabla 1. Tabla distribución de la población por género. Elaboración propia. Fuente: Página web del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

- POBLACIÓN SEGREGADA POR EDADES


	TOTAL	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
MUNICIPIO	52.086	3.457	4.675	5.449	7.554	9.267	9.099	6.891	4.113
CAMPO INTERNACIONAL	2.484	116	172	180	404	548	437	397	179

Tabla 2. Tabla distribución de la población por edad. Elaboración propia. Fuente: Página web del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS Y EDAD

Para un mejor entendimiento de las características de la población del municipio, se trae a colación la siguiente pirámide de población en la que se segrega la población actual del municipio por sexos y por grupos de edad, esta muestra que la mayor cantidad de habitantes se encuentra en la edad adulta, comprendida entre los 40 y los 60 años, tanto en el caso de los hombres como el de las mujeres; del mismo modo, se observa que, en general, no existen diferencias significativas entre la población masculina y femenina en, prácticamente, todos los grupos de edad:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 42/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

Pirámide de edades de 0 hasta 120 años (intervalo 10 años). Separada por sexos

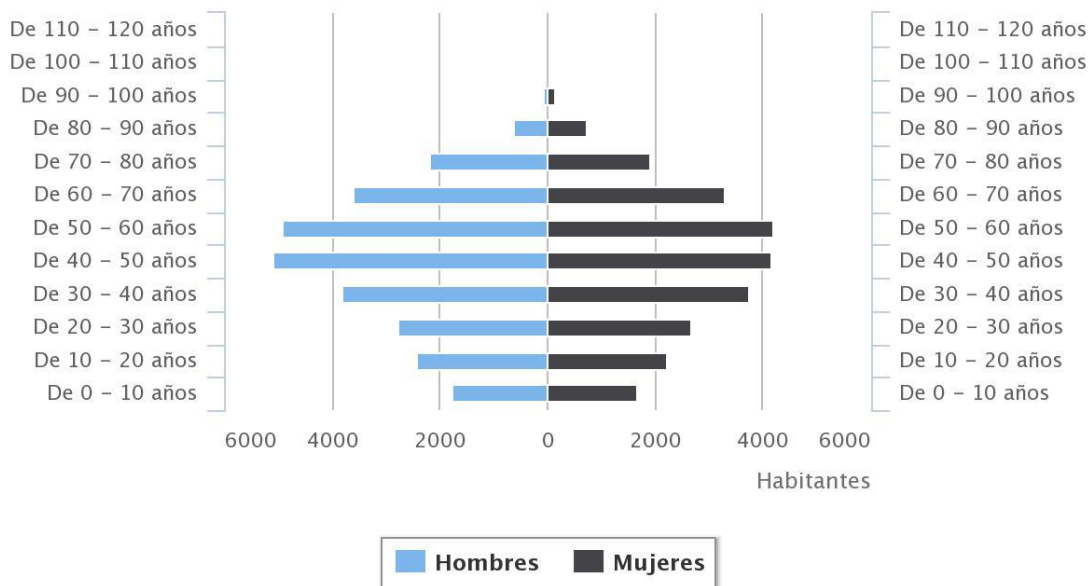


Ilustración 1. Gráfico de la población segregada por sexos y edad. Fuente: Página web del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana


En cuanto a la pirámide de población, esta presenta forma de campana; la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso en la natalidad en los últimos años y un previsible envejecimiento e incluso pérdida de población. Se trata de una pirámide de población típica de los países desarrollados.

2.2. TASA DE PASO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS

A fin de contextualizar estos datos, es necesario hacer mención a la situación sanitaria actual ocasionado por el COVID-19 y a las consecuencias en el sector turístico y, por ende, de servicios, derivadas de la misma. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la sociedad.

No obstante, y a pesar de que la situación laboral en el periodo temporal analizado en este apartado se encuentra afectada por una situación temporal y, por ende, anormal en este sector, se trae a colación un gráfico de barras representativo de la tasa de paro registrado en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, un gráfico referente a la distribución de la contratación; empleo registrado en el sector servicios del municipio y por último, una tabla con la variación de parados que existe en el municipio, referente al mes de abril de 2022.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 43/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

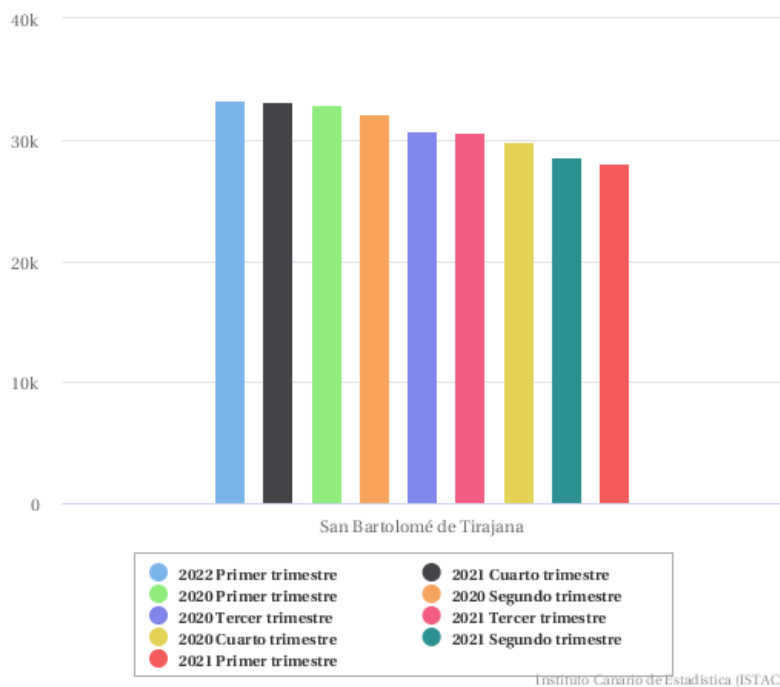


Tabla 3. Empleo registrado en el sector servicios del municipio. Fuente: ISTAC

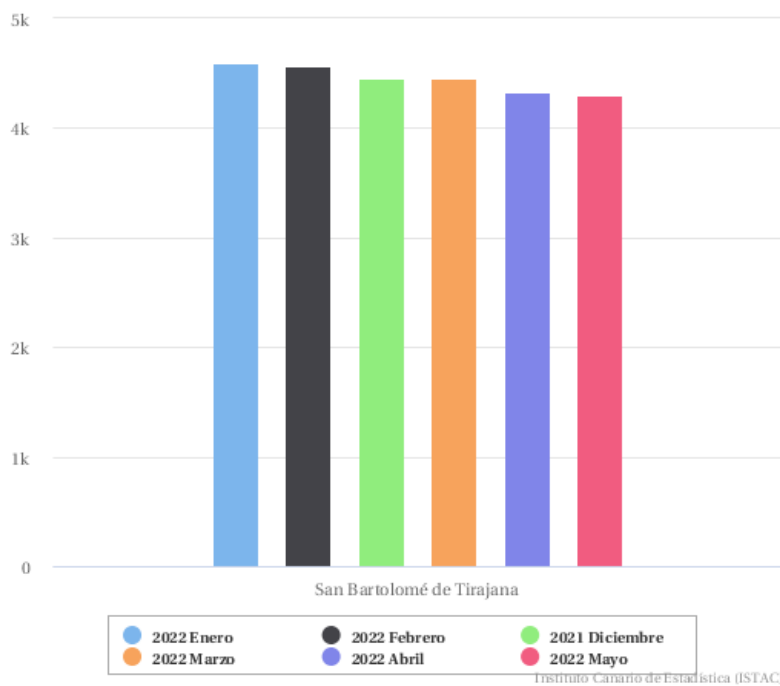


Tabla 4. Paro registrado en el municipio. Fuente: ISTAC



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 44/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Abril 2022	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	4322	-130	-2.92 %	-3029	-41.21 %
HOMBRES	1960	-59	-2.92 %	-1516	-43.61 %
MUJERES	2362	-71	-2.92 %	-1513	-39.05 %
MENORES DE 25 AÑOS:	217	-4	-1.81 %	-348	-61.59 %
HOMBRES	127	-1	-0.78 %	-164	-56.36 %
MUJERES	90	-3	-3.23 %	-184	-67.15 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	1502	-98	-6.13 %	-1631	-52.06 %
HOMBRES	653	+28510	4.119.94 %	-820	-55.67 %
MUJERES	849	-59	-6.50 %	-811	-48.86 %
MAYORES DE 45 AÑOS	2603	-28	-1.06 %	-1050	-28.74 %
HOMBRES	1180	-19	-1.58 %	-532	-31.07 %
MUJERES	1423	-9	-0.63 %	-518	-26.69 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	68	0	0 %	-30	-30.61 %
INDUSTRIA	91	0	0 %	-18	-16.51 %
CONSTRUCCIÓN	223	-7	-3.04 %	-95	-29.87 %
SERVICIOS	3647	-138	-3.65 %	-2657	-42.15 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	293	+15	5.40 %	-229	-43.87 %

Tabla 5. Paro registrado en el municipio en el mes de abril 2022. Fuente: Foro-ciudad.com

De los datos expuestos en ambos gráficos y, por último, la tabla, se extractan las siguientes conclusiones:

- El número total de parados ha disminuido en los últimos cinco meses.
- Las personas mayores de 45 años son el grupo de edad más afectado por el paro, y el grupo menos numeroso son los menores de 25 años.
- El empleo registrado en el sector servicios ha incrementado en los últimos tres años.
- El cómputo general de parados es mayor en las mujeres que en los hombres.

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN DEL IMPACTO

La presente MM, como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, tiene un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Tal y como se ha expuesto en el Documento de Información y Ordenación, la MM abarca un ámbito muy limitado, una parcela en cuestión, estando la edificación ejecutada y, por tanto, siendo el objetivo principal de la MM dar cobertura/seguridad jurídica a la realidad, lo que conlleva que para que se consiga, las propuestas que se extraigan y concluyan de este documento sean para generar un impacto positivo en cuanto a la igualdad de género en el municipio.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 45/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



Por ello, el equipo redactor del instrumento, ha marcado una serie de objetivos que justifiquen y demuestren que el documento final al incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 46/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO IV. 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, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas 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.

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:




Ilustración 2. Programa formativo Observatorio de urbanismo de Género de Asturias

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO

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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 47/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

De este modo, y dado que la MM 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.

4.1. RECOPIACIÓN 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.

4.2. 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, 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:

POR QUÉ ES NECESARIA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

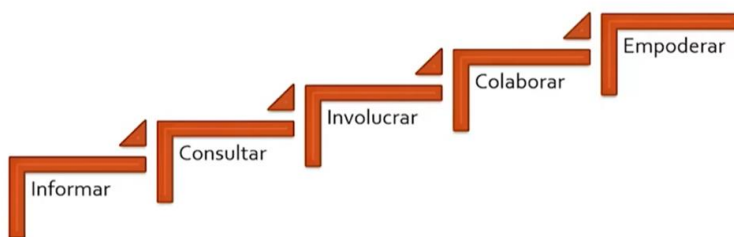


Ilustración 3. Curso Formativo Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias

4.3. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES


Se ha contado con el trabajo de un equipo técnico y directivo inclusivo, formado por hombres y mujeres que han aportado una visión crítica y con perspectiva de género al instrumento.

4.4. 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 de la MM, 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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 48/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

4.5. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados para provocar un impacto de género positivo.

En este sentido, se extrae a continuación el esquema obtenido del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género en Asturias, concretamente, del módulo explicativo del Informe de impacto de género:



Ilustración 4. Módulo 8 del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género


Por ello, con la nueva ordenación se prevé conseguir una mejora de la sensación de seguridad de las personas que transitan por el entorno, así como la consecución de la ampliación del flujo de individuos que concurren en la zona.

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales de la MM son los siguientes:

- Ofrecer seguridad jurídica a un establecimiento turístico, permitiendo 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.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 49/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	



A pesar de que el objeto de la MM 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 empoderamiento, y, por otro lado, que tenga en cuenta los efectos nocivos que el turismo representa en ocasiones hacia las mujeres.

Del mismo modo, es necesario destacar que el estado actual del suelo que se corresponde con el ámbito de actuación, en la actualidad, no se encuentra en unas condiciones favorables de cara a la consecución de la percepción de seguridad ciudadana debido a la existencia de zonas con escasa visibilidad.

Por ello, con la nueva ordenación se prevé conseguir una mejora de la sensación de seguridad de las personas que transitan por el entorno, así como la consecución de la ampliación del flujo de individuos que concurren en la zona.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 50/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO V. 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:¹

- **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”.

¹ Ortega Montes, L., Laita Apesteeguía, I, Borrueal Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). *Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra*. Navarra




Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 51/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA

- Asociación Global e-Quality. (2010). Guía para la elaboración de indicadores de género. Castilla La-Mancha: INSTITUTO DE LA MUJER DE CASTILLA-LA MANCHA. Unidad para la Igualdad de Género de Castilla- La Mancha.
- Dávila Díaz, M. (s.f.). Indicadores de Género. Guía práctica. Junta de Andalucía.
- Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borrueal Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra. Navarra.
- Pernas Riaño, B., & Román Rivas, M. (2017). Ciudades igualitarias: guía práctica de urbanismo y género. Madrid.
- Sánchez de Madariaga, I. (2004). Urbanismo con perspectiva de Género. Sevilla: Instituto Andaluz de la Mujer.
- Sánchez de Madariaga, I., Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco. Propuestas de acción. Cátedra UNESCO de Políticas de Igualdad de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación, Universidad Politécnica de Madrid. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco.
- Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno. Col.lectiu Punt 6
- Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:08:29 Fecha: 30-06-2022 17:08:40	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D6EAFACC88908DCE918BD06CF7C5A60A			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:17	- 52/52 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:12	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20 Ver sello	- 1/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 2/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

DAE. Documento Ambiental Estratégico

LEA. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

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


MJO. Memoria Justificativa de la Ordenación

MM. Modificación Menor

PGO'96. Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana

RPC. Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 3/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE.....	I-5
1.1. SITUACIÓN	I-5
1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA.....	I-6
CAPÍTULO II. ALCANCE DEL INSTRUMENTO	II-7
2. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM	II-7
CAPÍTULO III. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO	III-8
3. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	III-8
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	III-10
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL INSTRUMENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR.	III-17
CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	IV-17
6. OBJETIVOS PROPIOS DE LA PLANIFICACIÓN	IV-17
7. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR.....	IV-18
CAPÍTULO V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL	V-18
CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	VI-19
8. ALTERNATIVA 1	VI-19
9. ALTERNATIVA 2	VI-20
10. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS POR LA MJO.....	VI-20
11. ADAPTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE LA MM	VI-20
CAPÍTULO VII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM	VII-20
CAPÍTULO VIII. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	VIII-21
12. EFECTOS PREVISIBLES EN LA EVALUACIÓN DEL PMM “MASPALOMAS COSTA CANARIA”	VIII-21
13. EFECTOS PREVISIBLES POR LA MM	VIII-21
CAPÍTULO IX. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	IX-22
CAPÍTULO X. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DE LA MM, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	X-22
CAPÍTULO XI. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	XI-22
CAPÍTULO XII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM.....	XII-22



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 4/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

1.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de la presente Modificación Menor, en adelante MM, se ubica en la Avenida Tour Operador Air Marín, número 2, del “Campo Internacional” de Maspalomas, al sur de la isla de Gran Canaria, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

La parcela viene recogida en el Plan General de Ordenación del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGO’96, como **Lote 20 (parcelas 20.1, 20.2, 20.3 y 20.4) del SECTOR I**. La parcela objeto de la modificación concretamente forma parte de la parcela 20.4, que se encuentra segregada en dos parcelas de menor tamaño mediante acuerdo privado firmado el 19 de febrero de 2015, entre sus propietarios; Bello del Rosario S.L. y Amoreto 2000 S.L., distribuyendo superficies y aprovechamientos urbanísticos en un 49% y 51% respectivamente. Por ello, el ámbito de actuación de la presente MM es exclusivamente la parte norte segregada de la parcela 20.4 que cuenta con una superficie de 7.002,37 m² y denominaremos como **20.4-a** en aras a concretar la afección de las nuevas determinaciones de la parcela sin alterar el resto que seguirá estando incluida en la parcela 20.4.



ISLA DE GRAN CANARIA

T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

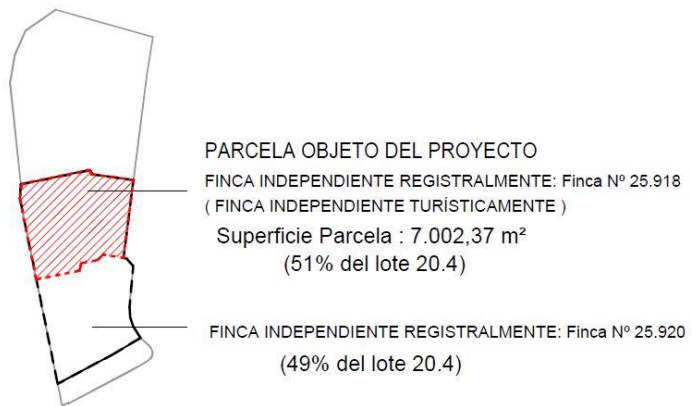
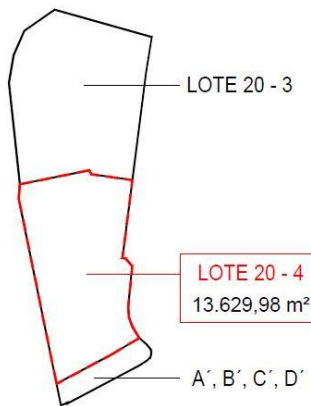
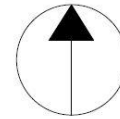



Ilustración 1. Segregación de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico “Los Calderones” Green Oasis - Zona B

La parcela se encuentra dentro de la denominada “ZONA TURÍSTICA LITORAL” del PGO’96, y ha sido segregada como se muestra en la imagen anterior, siendo la parcela objeto de la MM la situada más al norte. En ella hay actualmente un establecimiento hotelero independiente, turística y registralmente, denominado “Los Calderones”. Se trata de un complejo formado por ocho módulos aislados de dos plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores, jardines y dos piscinas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 5/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

AVENIDADA TUOPERADOR AIR MARIN, 2
35100 - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

EMPLAZAMIENTO 1: 1.500

SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN

SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN



Ilustración 2. Emplazamiento de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por la entidad AMORETO 2000 S.L., propietario de la parcela segregada, con domicilio en la calle Jose Juan Megías, número 8, 2ºD, CP 35.005 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.552.348, representada por Doña Mª de los Ángeles Ojeda García, mayor de edad, con D.N.I. *****_*.

Los datos catastral y registral de la parcela son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL: 1093304DS4619S0001QO
FINCA REGISTRAL: 10933



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 6/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1093304DS4619S0001QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAMPO INTERNACIONAL 2000[A]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 3.368 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/00/01	38
VIVIENDA	A/00/02	38
VIVIENDA	A/00/03	38
VIVIENDA	A/00/04	38
VIVIENDA	A/00/05	38
VIVIENDA	A/00/06	38
VIVIENDA	A/00/07	38
VIVIENDA	A/00/08	38
VIVIENDA	A/00/09	38
VIVIENDA	A/00/10	38
VIVIENDA	A/00/11	38
VIVIENDA	A/00/12	38
VIVIENDA	A/00/13	38
VIVIENDA	A/00/14	38
VIVIENDA	A/00/15	38
VIVIENDA	A/00/16	38
VIVIENDA	A/00/17	38
VIVIENDA	A/00/18	38
VIVIENDA	A/00/19	38
VIVIENDA	A/00/20	38
VIVIENDA	A/00/21	38
VIVIENDA	A/00/22	38
VIVIENDA	A/00/23	38
VIVIENDA	A/00/24	38
VIVIENDA	A/00/25	38
VIVIENDA	A/00/26	38
VIVIENDA	A/00/27	38
VIVIENDA	A/00/28	38
VIVIENDA	A/00/29	38
VIVIENDA	A/00/30	38

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 5.945 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles , 2 de Marzo de 2022

CAPÍTULO II. ALCANCE DEL INSTRUMENTO

2. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM

El alcance de esta MM se concreta en la modificación de los parámetros urbanísticos del instrumento de planeamiento en vigor, el PGO'96, para la incorporación de los parámetros materializados en el seno del Proyecto de Renovación y Modernización ejecutado al amparo del anulado *Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria"* (en adelante PMM), pero anulado con posterioridad por *Sentencia Nº. 338/2016, de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias – Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª; (RCA) 119/2013; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso – administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia Nº. 995/2020 de 14 de julio, la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.*

Como se argumenta en la Memoria Justificativa de Ordenación:

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en el que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 7/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

CAPÍTULO III. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO

En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (en adelante LEA¹), en cumplimiento y seguimiento de la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y la *Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establecen un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones. Por tanto, se unifica en una sola norma dos disposiciones: la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos* y modificaciones posteriores al citado texto refundido. De este modo, la LEA simplifica ambas directivas al establecer un marco aplicable nacional.

3. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA


Por consiguiente, en el artículo 6 de la LEA se establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, considerándose que esta MM se encuentra en los supuestos contemplados por el apartado 2 de dicho artículo:

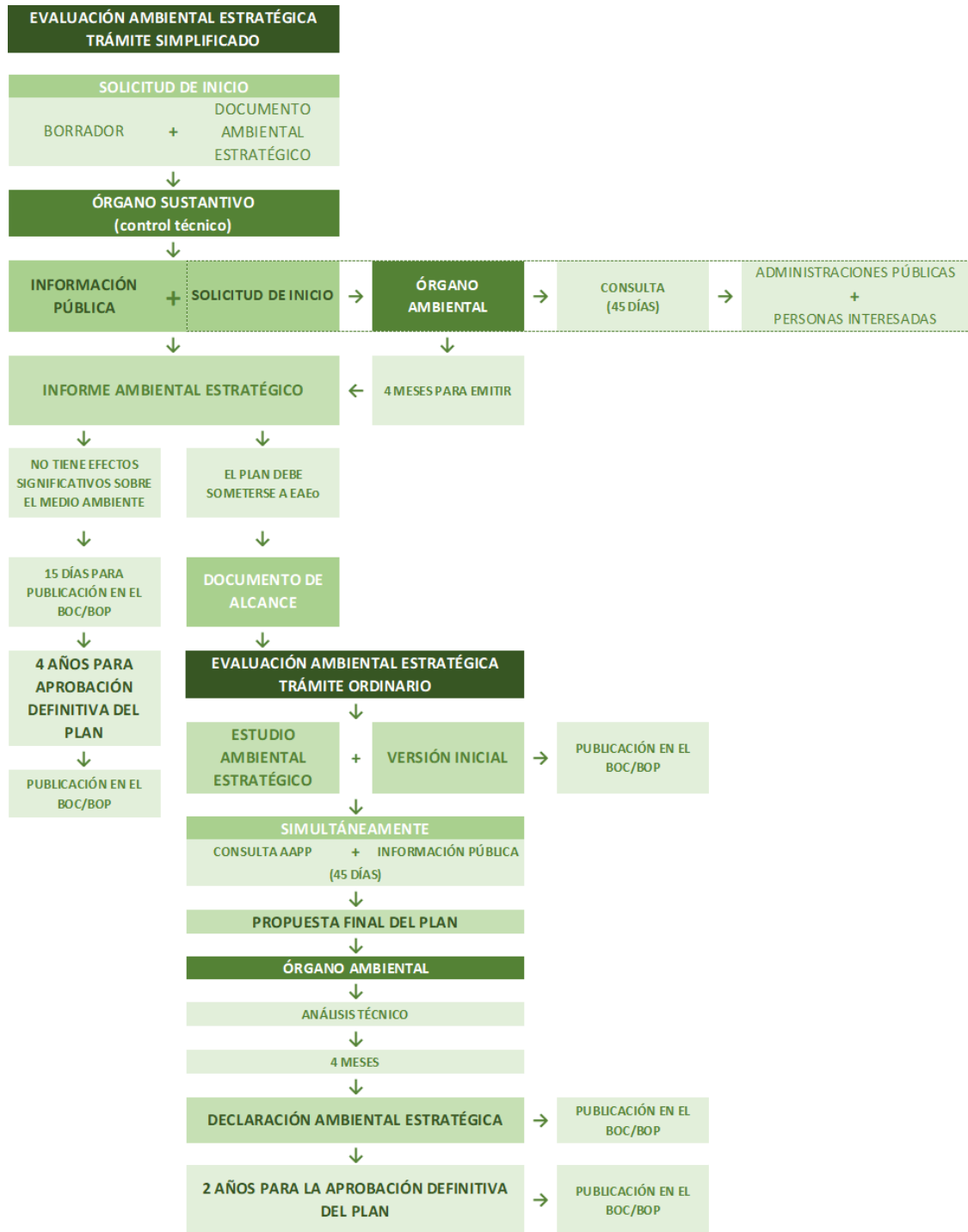
- a) **Las modificaciones menores de los planes**, entendiéndose como modificaciones menores los “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”
- b) Los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan demás requisitos mencionados en el apartado de la EAE “ordinaria”.

La LEA, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

¹ Este documento mencionará la LEA entendiéndose que se ha considerado en su aplicación las modificaciones expuestas por la “Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero”, así como las determinaciones que al respecto de evaluación ambiental de planes plantea la LSENPC, con sus posteriores modificaciones hasta la aprobación del “Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias”.




Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 8/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



Por tanto, en aplicación del artículo 29 de la LEA, junto con el Borrador de la MM, el promotor debe presentar ante el Órgano Sustantivo la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañada de un Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE), siendo el marco del presente documento.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 9/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este DAE tiene por objeto y alcance analizar las repercusiones ambientales de la MM, con lo que su alcance se circunscribe a evaluar las determinaciones de ordenación del documento sustantivo, concretadas, como se había expuesto, en adecuar los parámetros urbanísticos bajo los que se realizó la renovación del complejo hotelero “Los Calderones”.


Los contenidos del DAE vienen fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC en su Anexo, Capítulo II, Sección Única; por lo que se estructura de la siguiente manera:

LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1.a) Los objetivos de la planificación.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.a:</p> <p>a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.</p> <p>Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.</p>	Capítulo IV
1.b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.b:</p> <p>b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables:</p> <p>Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación. Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación.</p> <p>- Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera. Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:</p> <p>- El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o</p>	Capítulo II y Capítulo VI

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-10



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 10/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
	<i>bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo a desarrollar. - Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).</i>	
1.c) El desarrollo previsible del plan o programa.	<p><i>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.</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.c:</i></p> <p><i>c) Desarrollo previsible del plan o programa: 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.).</i></p>	Capítulo VII
1.d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	<p><i>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</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.b:</i></p> <p><i>b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa:</i></p> <p><i>Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).</i></p> <p><i>Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.</i></p> <p><i>Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.</i></p>	Capítulo V

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-11



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 11/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
	<p><i>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.</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.d:</i></p> <p><i>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 o programa: Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una. Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para 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.</i></p> <p><i>El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación.</i></p> <p><i>La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.</i></p>	
<p><i>1.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.f:</i></p> <p><i>f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:</i></p> <p><i>Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.</i></p>	<p><i>Capítulo VIII</i></p>

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-12



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20 - 12/22 - Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14			



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1. f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	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.	Capítulo IX
1. g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	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).	Capítulo II, Epígrafe 5.
1.h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	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".	Capítulo XI
1.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.	<p>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 plano programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.g:</p> <p>g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como 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 efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos: Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. 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). A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.</p>	Capítulo X

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-13



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 13/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1. j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.i:</p> <p>j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. 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.</p>	Capítulo XII

Tabla 1. Contenidos del DAE. Elaboración propia.

RD 7/2015	RESUMEN DE PLANOS
<p>Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano</p> <p>2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.</p>	<p>.-Áreas de interés</p> <p>-Áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos</p> <p>-Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación</p> <p>- Hidrogeología: descripción de la red hídrica y aprovechamientos de las aguas subterráneas.</p> <p>-Edafología: áreas con valor agrícola.</p> <p>-Vegetación: unidades de vegetación y áreas de interés.</p> <p>-Flora y fauna: Presencia y ubicación de especies.</p> <p>- EENNPP: áreas objeto de protección</p> <p>- Riesgos: peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.</p>
DECRETO 181/2018	
<p>ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA</p> <p>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.</p> <p>b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa: Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.</p> <p>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</p>	



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 14/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

<p><i>ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).</i></p> <p><i>Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.</i></p> <p><i>Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><u><i>Criterios para el análisis de aspectos ambientales</i></u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>A continuación se realiza una propuesta de los criterios a tener en cuenta en el análisis de los aspectos ambientales del instrumento de ordenación. Estos criterios 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.</i></p> <p><i>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 de ordenación que se recogen en el documento de Avance.</i></p> <p><i>Hidrogeología e hidrología: se analizarán los principales aspectos del ciclo hidrológico (precipitación, escorrentía, evapotranspiración). Se incluirá la descripción de la red 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 de ordenación del documento de Avance.</i></p> <p><i>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 de ordenación que se recogen en el documento de Avance.</i></p> <p><i>Climatología: se precisa de un análisis de los factores climáticos del ámbito de manera que se pueda realizar una caracterización práctica del territorio de cara a la distribución de los usos y al posterior establecimiento de medidas correctoras.</i></p> <p><i>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 que la de los planos de ordenación del documento de Avance.</i></p> <p><i>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 que los planos de ordenación del documento de Avance.</i></p>	
--	--

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-15



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2		
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 15/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

<p><i>Paisaje: implica el identificación y caracterización de los paisajes presentes en el ámbito de análisis, teniendo en cuenta sus valores particulares.</i></p> <p><i>Afección a espacios naturales protegidos: se deben delimitar cartográficamente las áreas del territorio que son objeto de protección por la normativa vigente.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 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:</i></p> <p>[...]</p>	
--	--

Tabla 2. Contenido planimétrico del DAE. Elaboración propia.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20		- 16/22 -	

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL INSTRUMENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR.

En aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la LEA, para evitar la duplicidad de evaluaciones, este DAE deberá desarrollarse en concordancia con la evaluación realizada por el instrumento de ordenación jerárquicamente superior, el PGO'96 y el PMM "Maspalomas Costa Canaria", instrumento que dio cobertura jurídica a este suelo durante su vigencia.

El PGO'96 no se redactó bajo la cobertura de ninguna normativa sobre evaluación, aunque se había aprobado recientemente el DECRETO 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, el cual preveía en su artículo 10 la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.

El PMM "Maspalomas Costa Canaria" se evaluó en aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la cual disponía en su artículo 3.3 que los planes y programas que establecieran el uso de zonas de reducido ámbito territorial se debían someter a evaluación ambiental cuando se previera que pudieran tener efectos significativos en el medio ambiente. Esto sucede, también, en aplicación del artículo 15.3 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora (de infraestructuras y edificaciones turísticas) no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura (en nuestro caso, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas – Costa Canaria) y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006.

En su cumplimiento, el PMM desarrolló en su Tomo IV el Informe de Sostenibilidad Ambiental (anterior denominación de los Estudios Ambientales Estratégicos de la actual LEA) y la aprobación de la Memoria Ambiental (actual Declaración Ambiental Estratégica de la LEA) en aplicación del artículo 7 de la Ley 9/2006, que regula las diferentes etapas del proceso de evaluación ambiental de un Plan y conforme a los requisitos mínimos establecidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC). Tras la ejecución de los procedimientos establecidos, el PMM se aprobó definitivamente mediante Decreto 90/2012, 22 noviembre, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria) (BOC nº 3, 04/01/2013).

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

6. OBJETIVOS PROPIOS DE LA PLANIFICACIÓN

En la Memoria Justificativa de la Ordenación (en adelante MJO), se expone que el principal principio que rigen esta MM es invocado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, concretamente los mencionados en su artículo 10:

Por último, aclarar que esta MM no pretende ordenar estructural o pormenorizadamente el territorio, ni establecer nuevos parámetros de ordenación para la parcela objeto de la modificación. El objetivo es rescatar las determinaciones urbanísticas dadas por un instrumento que en su periodo de vigencia ordenó el ámbito donde se encuentra la parcela y bajo los que se reformó la edificación que se encuentra en la misma, para así viabilizar dicha renovación y darle la cobertura legal/el respaldo jurídico que la misma perdió tras la anulación del instrumento de ordenación bajo el que se renovó.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 17/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

7. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR

El deterioro ambiental que en informes de organismos internacionales se está sucediendo a nivel mundial motivó el impulso de innumerables acuerdos y estrategias dirigidas a la protección, conservación y preservación medioambiental. Entre aquellas que pueden resultar de relevancia para con esta MM se pueden citar: los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS) con los que alcanzar diferentes metas a nivel mundial y particular desde 2015 a 2030. Estos objetivos persiguen la igualdad entre las personas, intentan proteger el planeta y asegurar la prosperidad como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible; la Agenda Urbana Española² (en adelante AUE) elaborada con el propósito de servir de guía en el logro de desarrollar un sistema urbano sostenible fijando un decálogo de objetivos al desarrollo urbanístico y un sistema de indicadores que permita su evaluación y seguimiento; el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (en adelante PNACC), plan que tiene como objetivo principal *evitar o reducir los daños presentes y futuros derivados del cambio climático y construir una economía y una sociedad más resilientes*, con lo que define objetivos, criterios, ámbitos de trabajo y líneas de acción para fomentar la adaptación y la resiliencia frente al cambio del clima; o La Estrategia de la UE en materia de biodiversidad para 2030, *un amplio y ambicioso plan a largo plazo para proteger la naturaleza y dar la vuelta con la degradación de los ecosistemas*.

Debido al alcance de esta MM, la modificación de los parámetros urbanísticos del instrumento del PGO'96 de este suelo, no parece que estos objetivos y estrategias supramunicipales deben ser tenidos en cuenta en la ordenación propuesta, mucho menos aún, que esta actuación implique alguna relación para con ellos.

Además de estas, pero con el objeto de traducirlas en norma, existe normativa de carácter nacional, comunitario o internacional que pueden influir en este instrumento. En la MI de esta MM se especifican estas, entre las que destacan la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética* o la *Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres*; que, debido al alcance de la MM, se entiende que no se requerirá de la aplicación de esta normativa una vez analizada su posible influencia.

Por otro lado, los objetivos de esta MM deben estar en sintonía con los objetivos de protección ambiental del instrumento jerárquicamente superior, entendidos estos como el PGO'96 y el PMM. Sin embargo, los objetivos dirigidos a la protección ambiental de estos instrumentos no pueden ser de aplicación al objeto de esta modificación debido al alcance de esta MM, modificación de parámetros urbanísticos en un suelo transformado y en el que no existen valores ambientales que proteger.

CAPÍTULO V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL

Para llevar a cabo una evaluación de los efectos de la MM en el medioambiente, se realiza una caracterización del medio con el objeto de tener un conocimiento exacto de la situación actual para, posteriormente, valorar si las determinaciones de ordenación se encuentran en sintonía con dicha realidad o, por el contrario, suponen actuaciones que pueden afectarla.

Con el fin de que el DAE contenga la información esencial y concreta para que resulte práctico, evitando toda aquella información que no sea de interés para el proceso de evaluación; y, por otro lado, evitar duplicidad de información en los diferentes documentos que integran esta MM; se resumirá el análisis de estas variables ambientales realizadas en la Memoria de Información, debiendo remitirse a esta para

² Documento estratégico nacional en respuesta al cumplimiento de los compromisos internacionales adoptados de conformidad con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 18/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

una mayor comprensión de dichos factores. En este mismo sentido, evitando la duplicidad, la representación cartográfica de estos aspectos deberá consultarse en el Tomo V. Planos.

En relación con los factores ambientales existentes, la Memoria de Información advertía de que determinados aspectos ambientales no serían objeto de mención puesto que no tenían repercusión o presencia en el ámbito de ordenación:

...no se realiza mención a aspectos respecto del patrimonio histórico, cultural y natural puesto que no se identifican elementos de valor patrimonial en el ámbito de ordenación; del paisaje, puesto que este será desarrollado en los anexos de la presente Memoria de Información; así como de los relativos a riesgos o impactos por no reconocerse situaciones que estén suponiendo afecciones o situaciones de vulnerabilidad o exposición a riesgos de carácter ambiental relevantes, tras la consulta al Mapa de Riesgos de RIESGOMAP³.

Por consiguiente, las características de los factores ambientales presentes en el ámbito de ordenación son:

FACTOR AMBIENTAL	CARACTERIZACIÓN
Geología y geomorfología	Plataforma sedimentaria de depósitos aluviales de fondo de barranco y de valle alterados por procesos de urbanización y edificación ya utilizados.
Edafología	No presenta perfil edáfico.
Hidrología e hidrogeología	Cuenca del Barranco de Maspalomas.
Factores climáticos	Clima seco: régimen pluviométrico bajo (media anual de 104 mm) y temperaturas entorno a los 16 °C a los 27 °C.
Cambio Climático	No se aprecian efectos específicos del CC.
Flora y fauna	Vegetación ornamental, de jardinería, y fauna propia de zonas antropizadas.
Población y perspectiva de género	Población turística comprendida entre 87 y 78 turistas; y personal del complejo hotelero.
Paisaje	Paisaje antropizado correspondiente a módulos edificados de dos plantas, zonas ajardinadas y piscinas.

Tabla 3. Caracterización de los factores ambientales presentes en el ámbito de ordenación.

CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas de ordenación, tal y como se expone en la Memoria Justificativa, pretenden recuperar los parámetros urbanísticos derogados a una edificación que se construyó bajo la ordenación e incentivos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”, instrumento actualmente anulado, quedando, por ello, desamparada urbanísticamente, requiriendo de una modificación del PGO’96 que dé cobertura legal a este suelo.

Por tanto, las alternativas van a variar sobre la adaptación de los parámetros urbanísticos establecidos por el PMM en su totalidad o solamente los acogidos por el proyecto ejecutado.

En los siguientes puntos se extraiga la definición de las alternativas propuestas por la MM:


8. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone modificar el PGO’96 para que este recoja/adapte a sus determinaciones/parámetros urbanísticos los del proyecto ya ejecutado. Según la Modificación del PGO’96, el instrumento acabaría recogiendo los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión, siendo estos los del proyecto ejecutado:

PARCELA 20.4-a

³ Mapas de Riesgo del proyecto RIESGOMAP, de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Desarrollo Urbano de la República de Cabo Verde y el Cabildo de La Gomera; y publicado por GRAFCAN en 2014.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 19/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	



SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m

9. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone modificar el PGO'96 y recoger los parámetros urbanísticos que establecía el PMM Maspalomas Costa Canaria para esa parcela en cuestión, asumiendo los incentivos de renovación turística. Con la asunción de los parámetros urbanísticos de dicho instrumento, PMM, la parcela quedaría con los siguientes:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	42	0.90	-----	3 plantas	Los existentes

10. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS POR LA MJO

De entre las dos alternativas propuestas, en la MJO se considera que *la más idónea, administrativa y urbanísticamente viable la Alternativa 1, siendo esa la que coincide con el objetivo principal de la MM que se está redactando.*

La alteración del PGO'96 que se propone es única y exclusivamente para darle amparo legal a la edificación ya construida en la parcela 20.4-a, el establecimiento hotelero Hotel Suites Los Calderones. Este se construyó bajo la ordenación del PMM Maspalomas Costa Canaria, instrumento que incentivaba el uso turístico y permitía el incremento en algunos de los parámetros urbanísticos, tales como la edificabilidad, ocupación, unidades alojativas, etc.

Desde el punto de vista económico, la **alternativa seleccionada es la 1**, ya que el establecimiento hotelero se encuentra actualmente abierto y ofreciendo su servicio, y esta es la única alternativa que no implica una obra/nuevo proyecto y consecuentemente la paralización de la oferta y servicio del hotel, incurriendo en nuevos costes económicos innecesarios para el promotor.

11. ADAPTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE LA MM

Como se había descrito con anterioridad, el objetivo de esta MM consiste en rescatar las determinaciones urbanísticas dadas por el PMM. Por tanto, esta actuación no implica la consecución de otros objetivos con lo que no se planteaban objetivos ambientales más que los meramente urbanísticos.

En este escenario de recuperación de parámetros urbanísticos, parece una actuación alejada de los principios de conservación o preservación ambiental en tanto no es un espacio donde predominen o existan elementos de índole natural que requiera de la aplicación de estos fundamentos estratégicos. Hay que hacer mención a que, tanto el plan general de ordenación que viabilizó esta actividad en este suelo, como el plan de modernización y mejora bajo el que se posibilitó su reforma y que fue evaluado ambientalmente con lo que se entendía acorde a los principios y objetivos que regían ese marco ambiental supramunicipal o los propios de la ordenación que planteasen.

CAPÍTULO VII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM

La MM no prevé ningún instrumento de desarrollo o de tramitación necesarios para ejecutar sus determinaciones.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 20/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

CAPÍTULO VIII. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Dado el carácter simplificado del procedimiento de evaluación ambiental, como paso previo, se analizaron los resultados de la evaluación del PMM: impactos considerados y medidas aplicadas para su mitigación, prevención, reducción o compensación. Finalmente, centrándonos en este DAE, se analizan las posibles afecciones que pueda generar esta MM, que se entienden las mismas que podía generar el PMM.

12. EFECTOS PREVISIBLES EN LA EVALUACIÓN DEL PMM “MASPALOMAS COSTA CANARIA”

El Tomo IV del PMM constituye el Informe de Sostenibilidad Ambiental, documento con el que se desarrolló la evaluación de este instrumento. En su capítulo 6. *Evaluación ambiental*, se identifican en primera instancia las determinaciones del Plan potencialmente generadoras de efectos significativos sobre el medio ambiente, identificando los cambios y asignación de *nuevos parámetros urbanísticos que originen un aumento de capacidad de carga de alojamiento* identificando efectos solo en el caso de un complejo hotelero y otro extrahotelero, tipologías que no se corresponden con el Hotel Los Calderones, con lo que no se preveían efectos en este suelo como consecuencia de los incentivos que el PMM otorgaba a los parámetros de ordenación vigentes: edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.

13. EFECTOS PREVISIBLES POR LA MM

En virtud de la evaluación realizada por el PMM y el objeto y determinaciones de ordenación del presente instrumento, no se consideran afecciones por aplicación del presente en tanto en cuanto son las establecidas por el primer instrumento, el PMM. Si hubo efectos o no en aplicación de estos, debía ser el PMM el que los detectara, pero no identificó ninguno en este suelo provocados por estas transformaciones que incentivaba, por lo que esta MM no volverá a evaluar lo ya evaluado por el plan de modernización, más aún cuando las variables ambientales presentes en el ámbito de ordenación y susceptibles de afección son inexistentes.

Estas variables ambientales o factores ambientales que pueden verse afectados se asimilan a los factores que deben analizarse en el procedimiento de evaluación ordinario recogido en el Anexo IV apartado 6:

6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como 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.

Como se había expuesto en el Capítulo V, algunos de estos factores no tienen presencia en el ámbito de ordenación, con lo que no se verán afectados. En la siguiente tabla de identificación de efectos a estos factores ambientales, se les asignará una “Alteración previsible” como “inexistente”.

FACTORES AMBIENTALES	ALTERACIÓN PREVISIBLE
TIERRA	Inexistente
AIRE	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.
FACTORES CLIMÁTICOS Y CAMBIO CLIMÁTICO	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.
AGUA	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.
BIODIVERSIDAD	Inexistente
FLORA	Inexistente
FAUNA	Inexistente
PATRIMONIO CULTURAL	Inexistente
PAISAJE	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.
BIENES MATERIALES	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 21/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

POBLACIÓN Y GÉNERO	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.
SALUD HUMANA	No prevista, en tanto las determinaciones de ordenación no conllevan la realización de actuaciones sino el cobijo legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico.

Tabla 4. Afección previsible de la MM a los factores ambientales.

CAPÍTULO IX. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Tras el proceso de evaluación y análisis de la MM, no se prevé ningún efecto en planes sectoriales o territoriales concurrentes debido a que la asunción de los parámetros del PMM en el PGO'96 fue una cuestión que tuvo vigencia y aplicación durante el período en el que este instrumento estuvo aprobado, con lo que no se produjo otro efecto de la mejora en la calidad de la oferta de la actividad turística en "Maspalomas Costa Canaria". En este sentido, la ordenación que la MM diseña no tiene la capacidad de afectar a instrumentos de rango superior.

CAPÍTULO X. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DE LA MM, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el propósito de mitigar, prevenir, compensar o corregir los posibles efectos que las determinaciones de ordenación (ocupación, edificabilidad y alturas) puedan tener sobre el ámbito de ordenación, se deben plantear medidas de carácter ambiental, pero, dado la inexistencia de afecciones ambientales en este suelo al estar completamente transformado, no se van a plantear medidas de este tipo por parte de este DAE.

En la evaluación desarrollada por el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PMM, establecía medidas ambientales estimando escenarios donde, por ejemplo, el porcentaje de ocupación sería del 100% (Capítulo 7. Descripción de las medidas ambientales). Al ajustarse la ordenación al escenario evaluado por el PMM, no sería de aplicación ninguna de estas medidas en el presente documento en tanto en cuanto no existe nuevas afecciones ambientales por esta MM.

CAPÍTULO XI. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El análisis y evaluación ambiental realizados para con el objetivo y alternativas de ordenación planteadas en esta MM ha manifestado que la afección ambiental de la asunción de una realidad fáctica del suelo, materializados en unos parámetros de ordenación, constituyen una entelequia en este caso. Por tanto, para este DAE, tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 son ambientalmente viables, no sucediéndose ningún efecto significativo que pudiera hacer inviable su desarrollo.

CAPÍTULO XII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM

Para identificar las afecciones reales que puedan ocasionar las determinaciones de ordenación y la efectividad de las medidas planteadas para su prevención, reducción, compensación o mitigación; es esencial establecer medidas con las que realizar un seguimiento de estas situaciones y controlar que son efectivas.

En esta ocasión, como se viene exponiendo, no se prevén efectos significativos ni medidas para su tratamiento, con lo que no se plantea la necesidad de realizar un seguimiento de estos ni controlarlos.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:09:26 Fecha: 30-06-2022 17:09:41	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/52BBCE5802A5D9E49F86097CCB09B6D2			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:20	- 22/22 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:14	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO II. NORMATIVA Y FICHERO URBANÍSTICO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de
Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24 Ver sello	- 1/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	


URBANFIX S.L

CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2




Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	I-4
CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO	I-4
ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL DOCUMENTO	I-4
ARTÍCULO 2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	I-4
ARTÍCULO 3 ALCANCE Y VIGENCIA	I-4
TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS	II-5
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS	II-5
ARTÍCULO 4 CARÁCTER DE LOS USOS	II-5
ARTÍCULO 5 CLASES DE USOS	II-5
ARTÍCULO 6 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	II-6
ARTÍCULO 7 ÁMBITOS DE DESARROLLO	II-6
CAPÍTULO III. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	II-6
ARTÍCULO 8 NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN	II-6
CAPÍTULO IV. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	II-6
ARTÍCULO 9 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	II-6
ARTÍCULO 10 INCENTIVOS A LA EDIFICABILIDAD	II-6
ARTÍCULO 11 ALTURA	II-6
ARTÍCULO 12 OCUPACIÓN	II-7
ARTÍCULO 13 SEPARACIÓN LINDEROS	II-7
ARTÍCULO 14 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS	II-7
ANEXO I. FICHERO URBANÍSTICO	II-8



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 3/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

ARTÍCULO 1 NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL DOCUMENTO

1. El presente documento se tramita con la finalidad de proceder a la Modificación Menor – en adelante MM – de la parte norte de parcela 20.4, del Lote 20, Sector I, situada en Campo Internacional, Maspalomas, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana denominada en esta MM como 20.4-a.
2. El ámbito de actuación es coincidente con la parcela en la que se encuentra el establecimiento turístico, se denomina “Parcela 20.4-a” que se identifica en el plano IU.01_ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
3. La ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de septiembre del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
4. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 2 de este artículo, siéndole de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGO,96).
5. Es objeto de la presente ordenación:
 - a. Adecuación de los parámetros urbanísticos de la edificación situada en la parcela de ordenación para viabilizar el proceso/incentivo de mejora e incremento de la calidad del establecimiento turístico conforme al anulado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria, en adelante PMM.

ARTÍCULO 2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito territorial (parcela) que ordena el presente Documento viene delimitado en el Plano IU.01_ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

ARTÍCULO 3 ALCANCE Y VIGENCIA

1. La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor, y su vigencia será indefinida, de acuerdo a lo dispuesto legalmente, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO`96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.
2. Las determinaciones urbanísticas que se contienen en la presente MM son inmediatamente ejecutivas una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

TÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS

ARTÍCULO 4 CARÁCTER DE LOS USOS

1. En el ámbito de la presente MM se aplicará la caracterización de los usos propuesta por la presente Modificación, la cual rescata y actualiza la nomenclatura/especialización establecida en su momento por el PMM, instrumento que se adaptaba a 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.
 - a. Principal Característico: Es aquél de implantación prioritaria en una zona determinada zona del territorio. Se considera predominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
 - b. Complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios; sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal. El uso Complementario de la parcela 20.4 es el de Equipamiento Turístico Complementario, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de la oferta complementaria.

ARTÍCULO 5 CLASES DE USOS

1. A los efectos de la presente MM, los usos se clasifican en los siguientes:
 - a. USO TURÍSTICO: Se entiende por uso turístico, aquel que tienen como fin la prestación, a visitantes que se alojan temporalmente sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. La Parcela 20.4, de uso turístico, constituye una única unidad de explotación.
 - b. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO: Se entiende por Equipamiento Turístico Complementario, el conjunto de edificios, instalaciones y locales con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.
2. Se define como establecimiento turístico el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.
3. Los establecimientos deberán cumplir con las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del resto de las normas que les sean de aplicación.
4. En los establecimientos turísticos de alojamiento se admitirán como complementarios todos los usos relacionados con la actividad turística complementaria siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 5/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

5. En los establecimientos turísticos de alojamiento, se podrá autorizar los usos relacionados con la actividad turística complementaria, siempre que se acredite la vinculación de dichos usos al servicio del establecimiento turístico de alojamiento en el que se desarrolle, sin poder desvincular en ningún caso los establecimientos de alojamiento con los elementos de oferta complementaria.

ARTÍCULO 6 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1. En el presente Documento se delimita el ámbito de actuación definido en el Artículo 1 apartado 2 del presente documento, que constituye la parcela en la que se llevará a cabo la ejecución del objeto previsto en el apartado 5 de dicho artículo 1.
2. Este ámbito cuenta con su ficha específica, que será incorporada a la presente Normativa, en la que se establecen los nuevos parámetros urbanísticos que recoge la parcela 20.4-a.

ARTÍCULO 7 ÁMBITOS DE DESARROLLO

La ordenación que se desarrolla en este documento contiene la totalidad de las determinaciones urbanísticas de su ámbito territorial de ordenación, no remitiendo en ningún caso su ordenación a instrumentos urbanísticos de desarrollo.

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 8 NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN

1. La Modificación a llevar a cabo en el ámbito de actuación se encuadra perfectamente en los principios que invoca la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, dado que los incentivos de rehabilitación, renovación y de modernización de los núcleos turísticos son la base de la puesta al día de las instalaciones y servicios en situación de deterioro por el transcurso del tiempo o por la actualización y mejora de la oferta turística.

CAPÍTULO IV. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 9 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

En el ámbito de actuación de la presente MM se le aplicarán los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 10 INCENTIVOS A LA EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad de la parcela 20.4-a es el resultante de haber aplicado el incentivo de edificabilidad para las actuaciones de renovación edificatoria al coeficiente inicial de la misma, establecido por el PGO'96, resultando en un coeficiente final de 0.59 m²/m².
2. El incremento de edificabilidad deberá respetar las condiciones de implantación del uso y, en cualquier caso, de destinarse a uso lucrativo turístico o equipamiento turístico complementario computa en el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

ARTÍCULO 11 ALTURA

1. Parcela 20.4-a:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 6/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

- a. La altura del establecimiento hotelero actualmente existente en la parcela se acoge a la altura permitida por el PGO'96, de dos plantas, manteniéndose por tanto dicho parámetro.

ARTÍCULO 12 OCUPACIÓN

1. La ocupación del establecimiento hotelero actualmente existente en la parcela tras la aplicación del incentivo de renovación es de un 36%.

ARTÍCULO 13 SEPARACIÓN LINDEROS

1. La separación a linderos será igual a la altura de la edificación, y como mínimo de 3 metros.

ARTÍCULO 14 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

1. De forma genérica se establece para el uso turístico de alojamiento las siguientes condiciones:
 - a. Se permite ocupar los retranqueos con el objeto de cumplir con la Ley de accesibilidad universal.
 - b. Se permite el uso de solárium en las cubiertas.
 - c. Se podrá utilizar para uso de almacén o cuartos de servicio los espacios residuales que queden entre la ladera y la edificación, sin que cuente como una planta más ni compute a efectos de edificabilidad.
 - d. Se permitirá un aumento de ocupación de hasta un 5% adicional sobre lo establecido por la presente MM objeto de materializar bares de piscina o mejoras de equipamiento turístico complementario. Las escaleras, pasarelas o ascensores no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad.
 - e. Ocupación en suelo y subsuelo.
 - i. El incremento de ocupación obtenido en aplicación de esta MM podrá materializarse en cada una de las plantas, cuando la normativa vigente así lo tenga determinado, sin exceder en ningún caso de la edificabilidad asignada.
 - ii. La superficie y proyección en planta de los sótanos podrá ocupar el 100% de la parcela. En los semisótanos se tendrán que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas por este Plan de Modernización en las fichas urbanísticas y en las ordenanzas del planeamiento vigente.



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 7/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	

ANEXO I. FICHERO URBANÍSTICO


Ficha de resultado tras la MM:

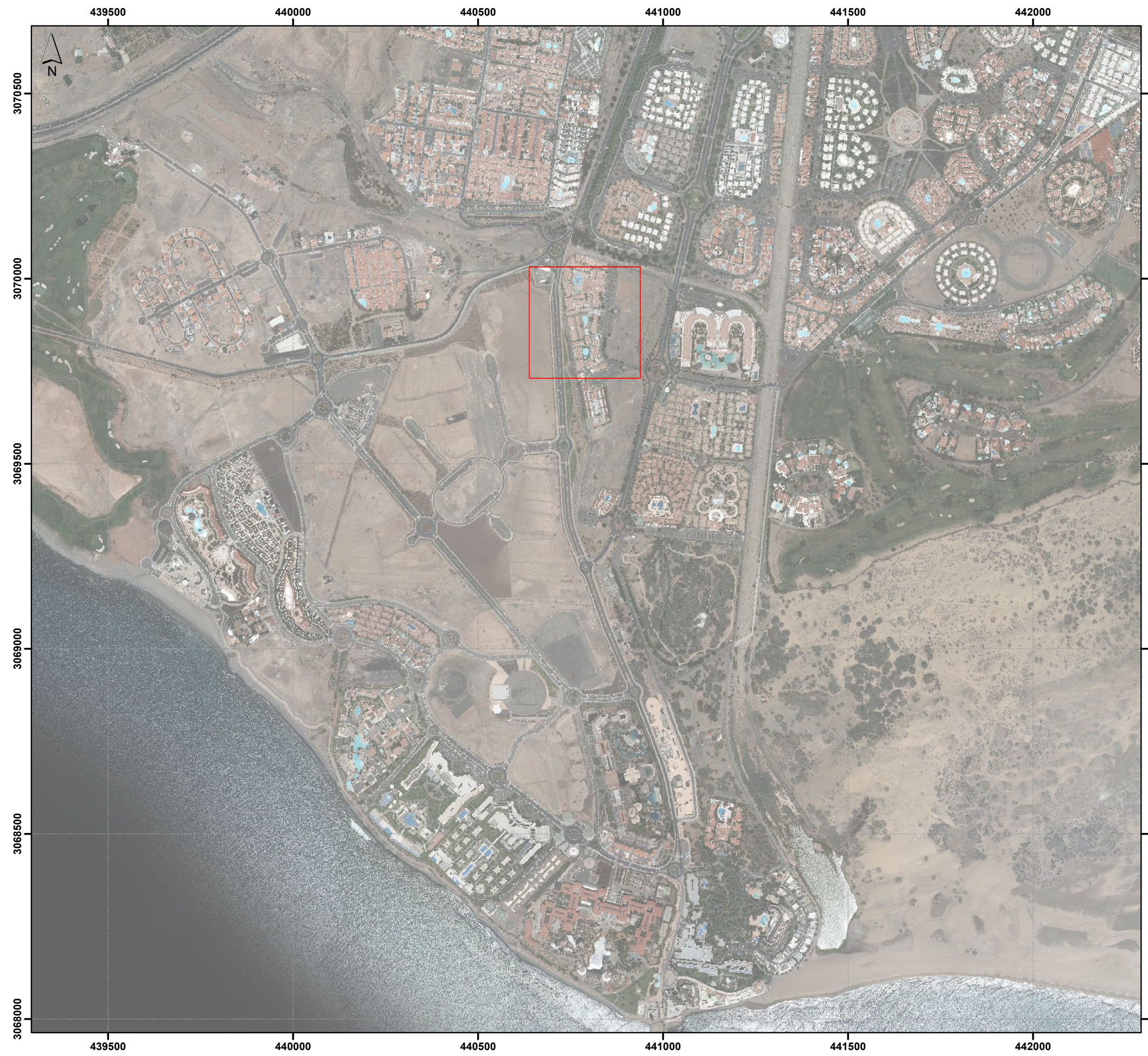
PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura, mínimo 3 m

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

II-8

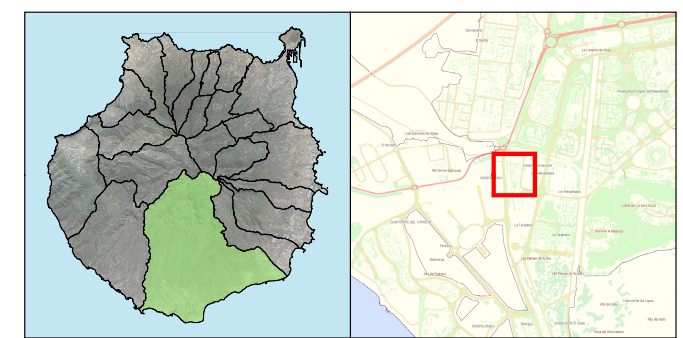
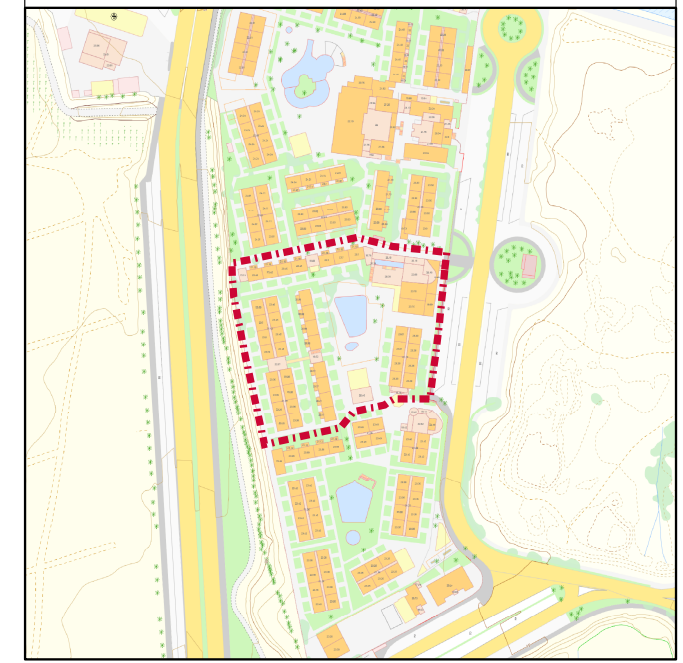


Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 30-06-2022 17:10:01 Fecha: 30-06-2022 17:10:32	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/550F4C56F28B351BBDC1D89F2DE896DA			
Fecha de sellado electrónico: 15-02-2023 11:39:24	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:16	



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
- Ámbito de Actuación
 - Cartografía



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IA.01	
Situación y emplazamiento		ESCALA:	Variable
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
URBANFIX SL			

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
 CAROLINA RAMÍREZ MORALES - Firma Externa

Fecha: 30-06-2022 17:10:50
 Fecha: 30-06-2022 17:11:02

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 8226E3DA7DE874707050EE1F6F0D73CE
 Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8226E3DA7DE874707050EE1F6F0D73CE>





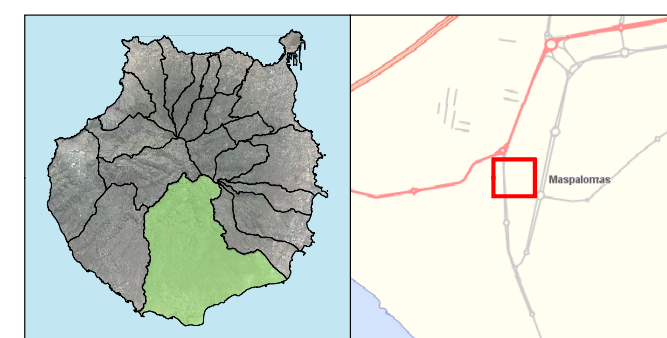
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

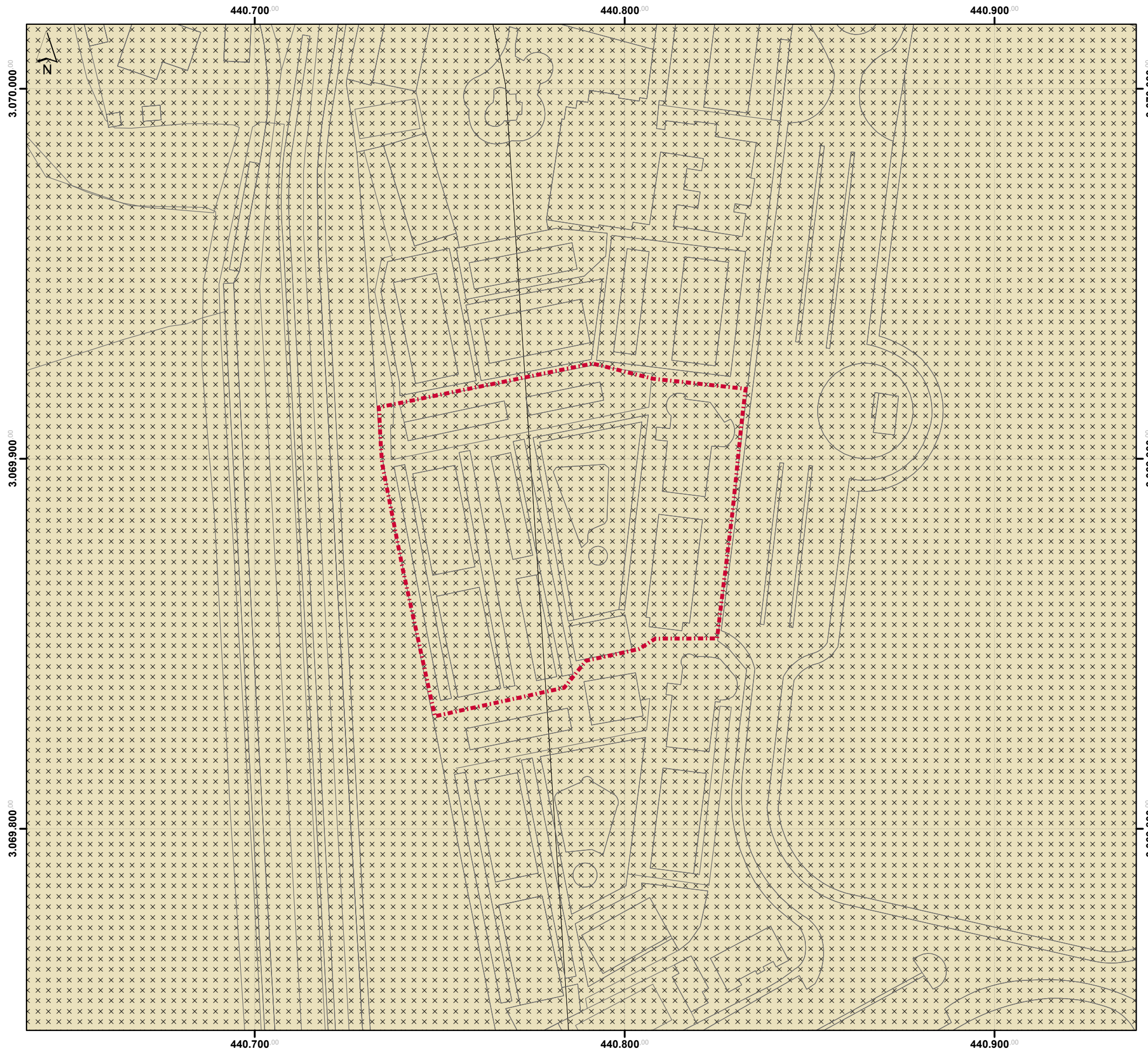
GEOLOGÍA

- 100 Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales
- 105 Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IA.02	
Geológico	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
URBANFIX SL		 	
<small>Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias</small>			



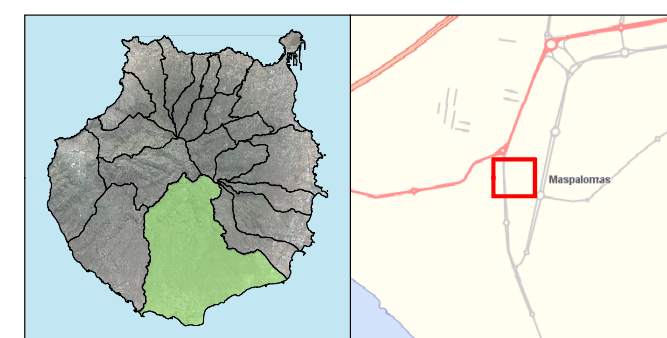
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE COMUNIDADES VEGETALES

- Medio urbano, rural, industrial y áreas de servicio



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**


PLANO DE INFORMACIÓN: **Vegetación** Nº PLANO: **IA.03**

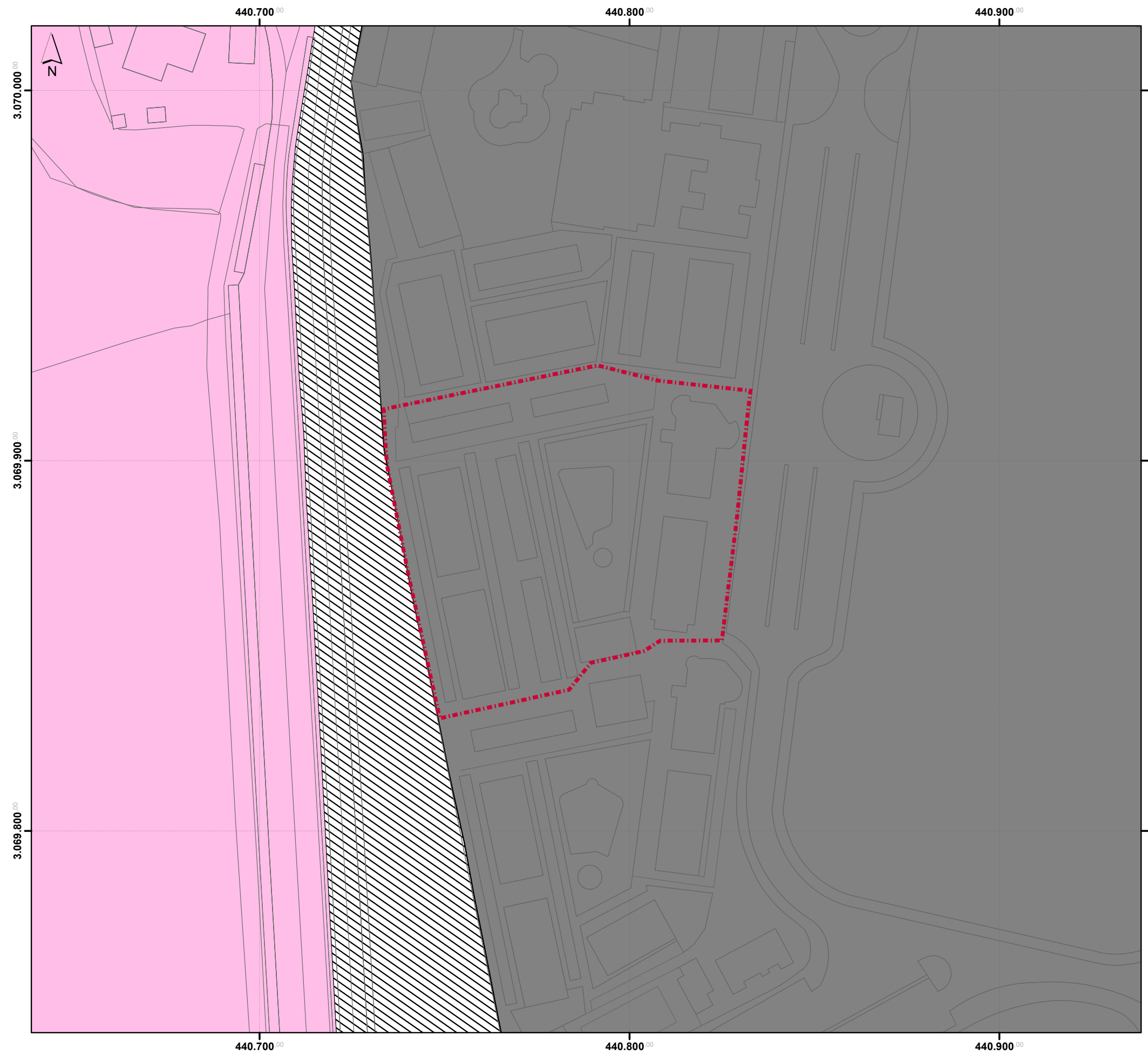
ESCALA: **1:1.000**

REDACTOR: **URBANFIX SL** FECHA: **mayo 2022**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



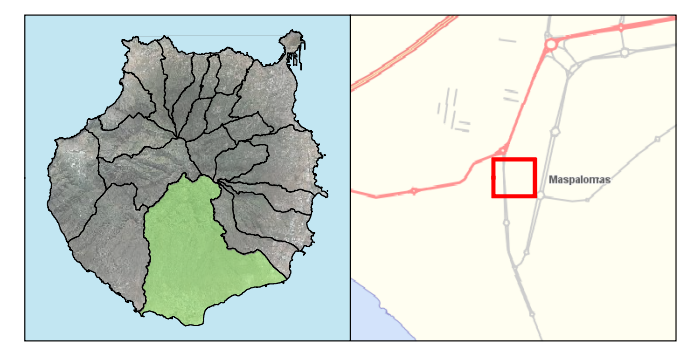
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN

- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo rústico de protección de infraestructuras. Viario
- Suelo urbano consolidado



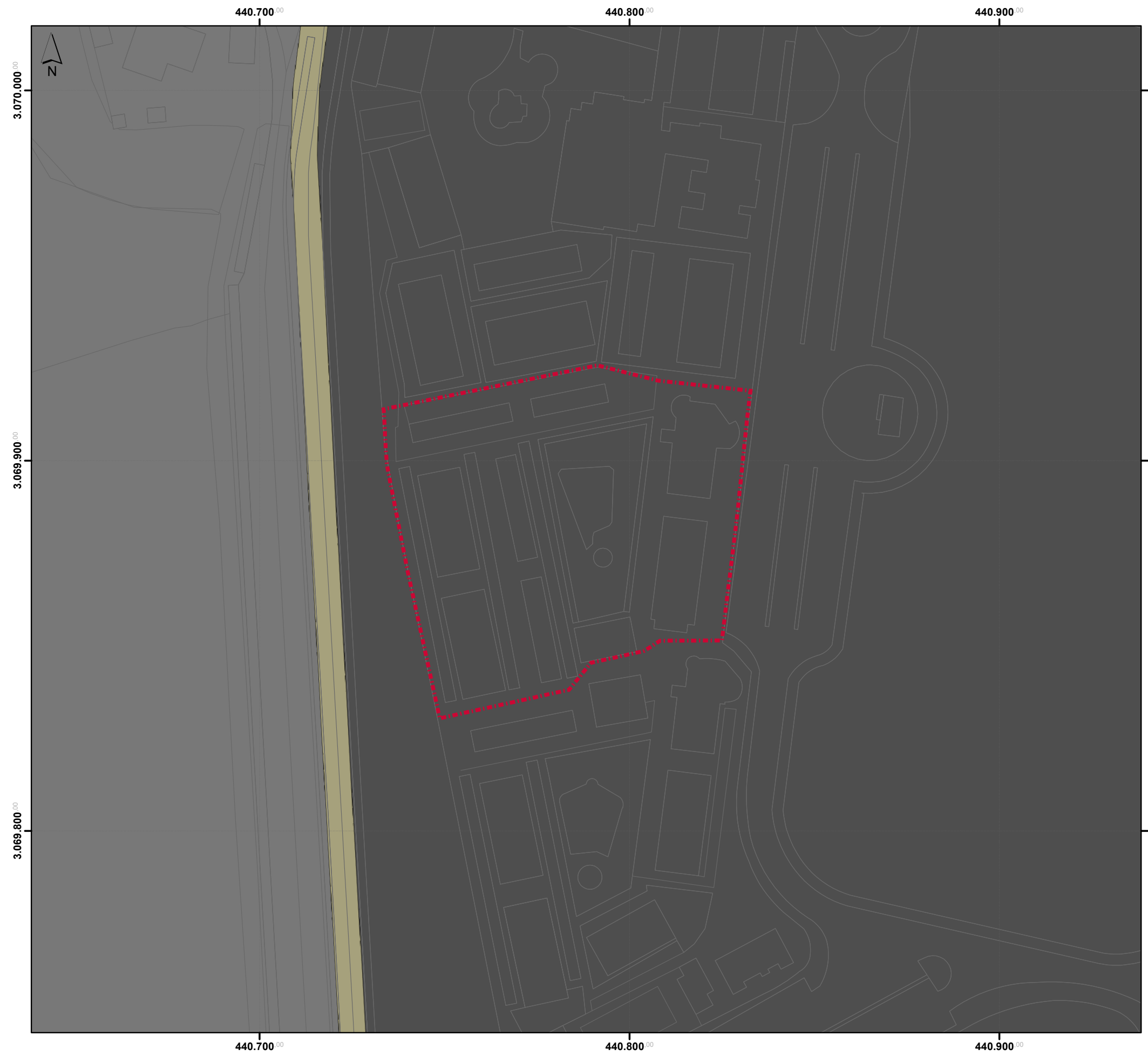
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Planeamiento vigente	Nº PLANO: IRJ.01
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



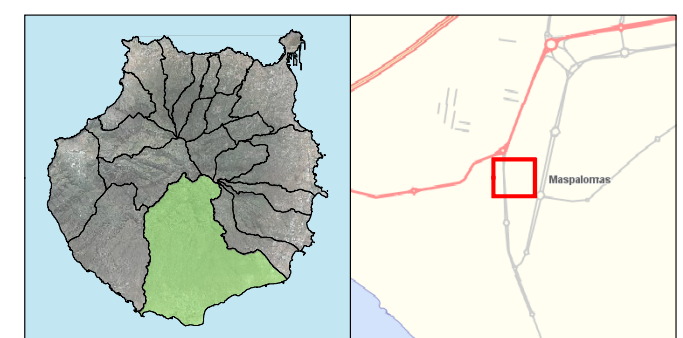
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN

- D.1.1 - De suelos urbanos
- D.2.1 - De aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos
- D.1.2 - De suelos urbanizables



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

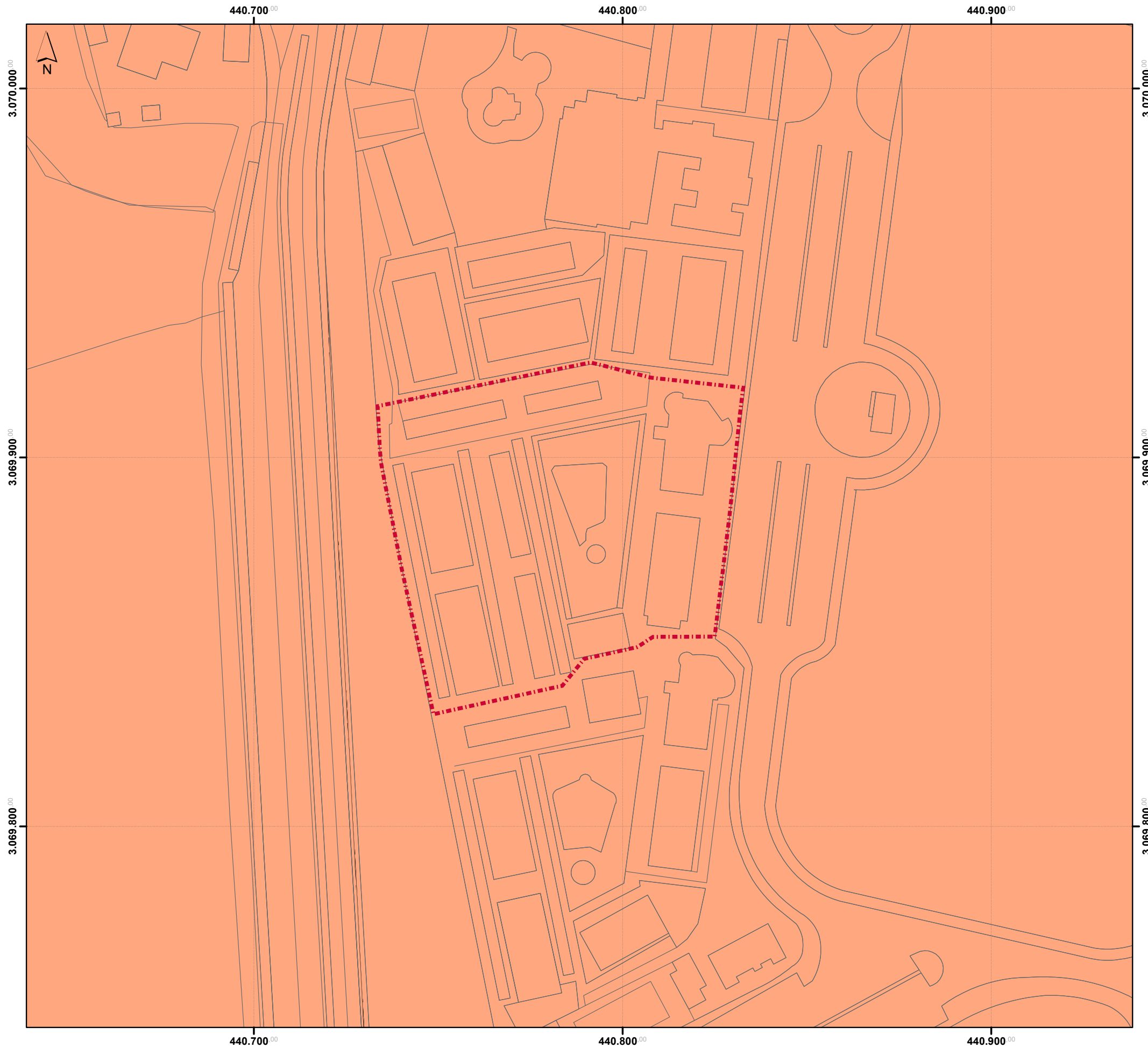
PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Zonificación según PIO	Nº PLANO: IRJ.02a
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



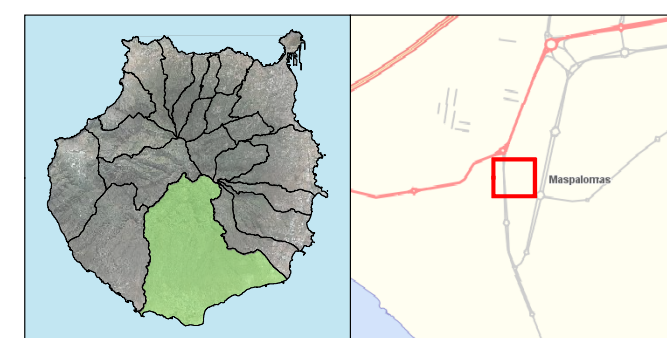
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS

- Consolidada (PTTC)



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

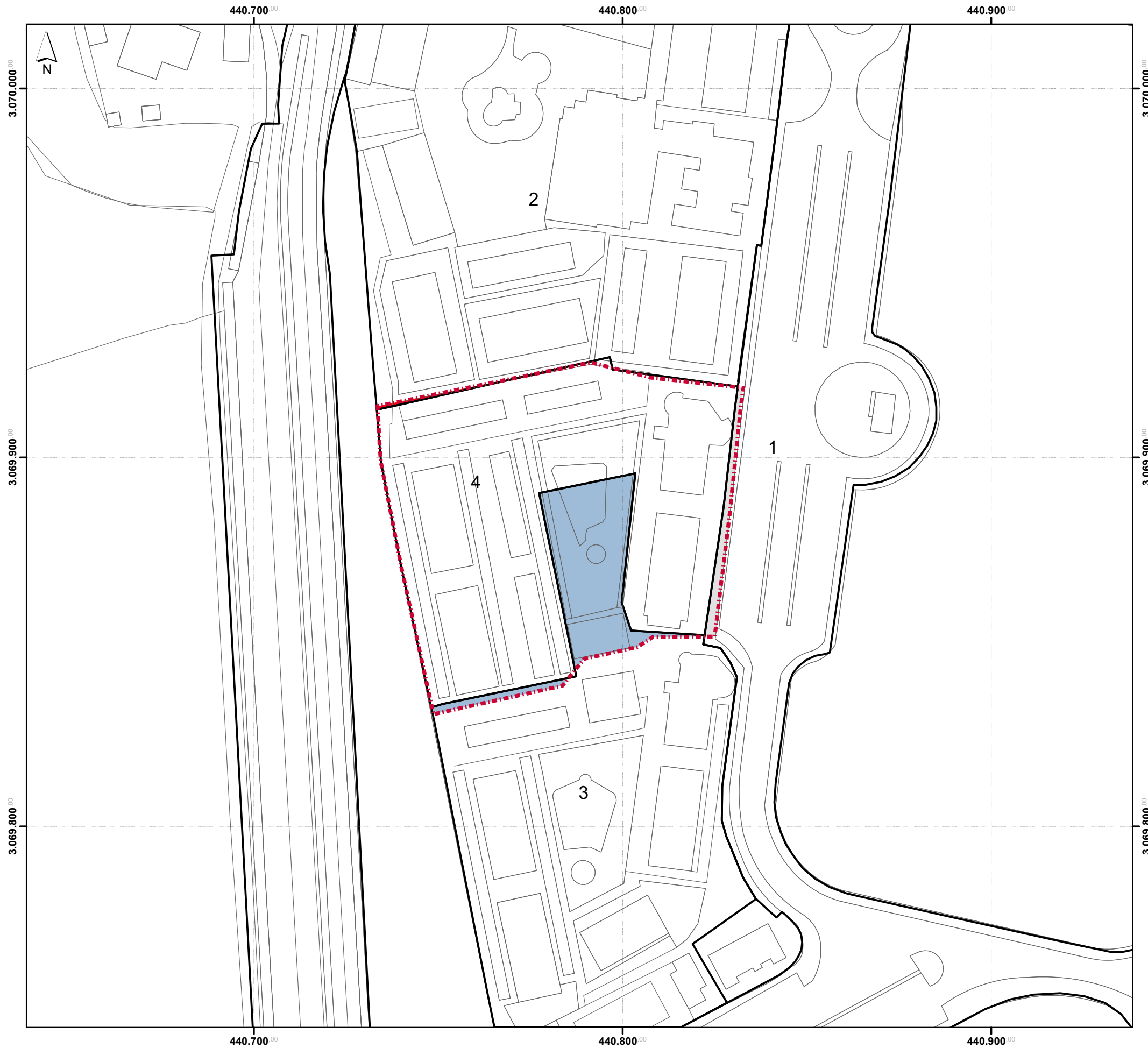
PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Plan Territorial de ordenación Turística Insular	Nº PLANO: IRJ.02b
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



LEYENDA

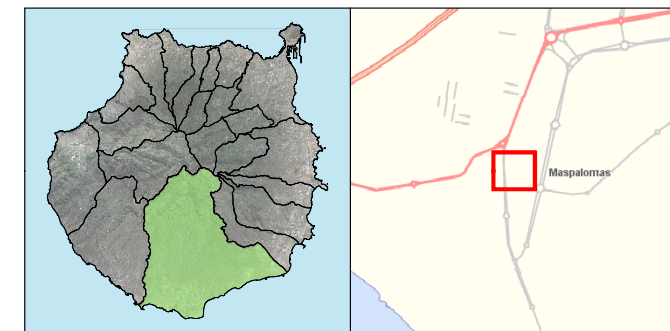
DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía
- Parcelas catastrales

ZONAS AFECTADAS

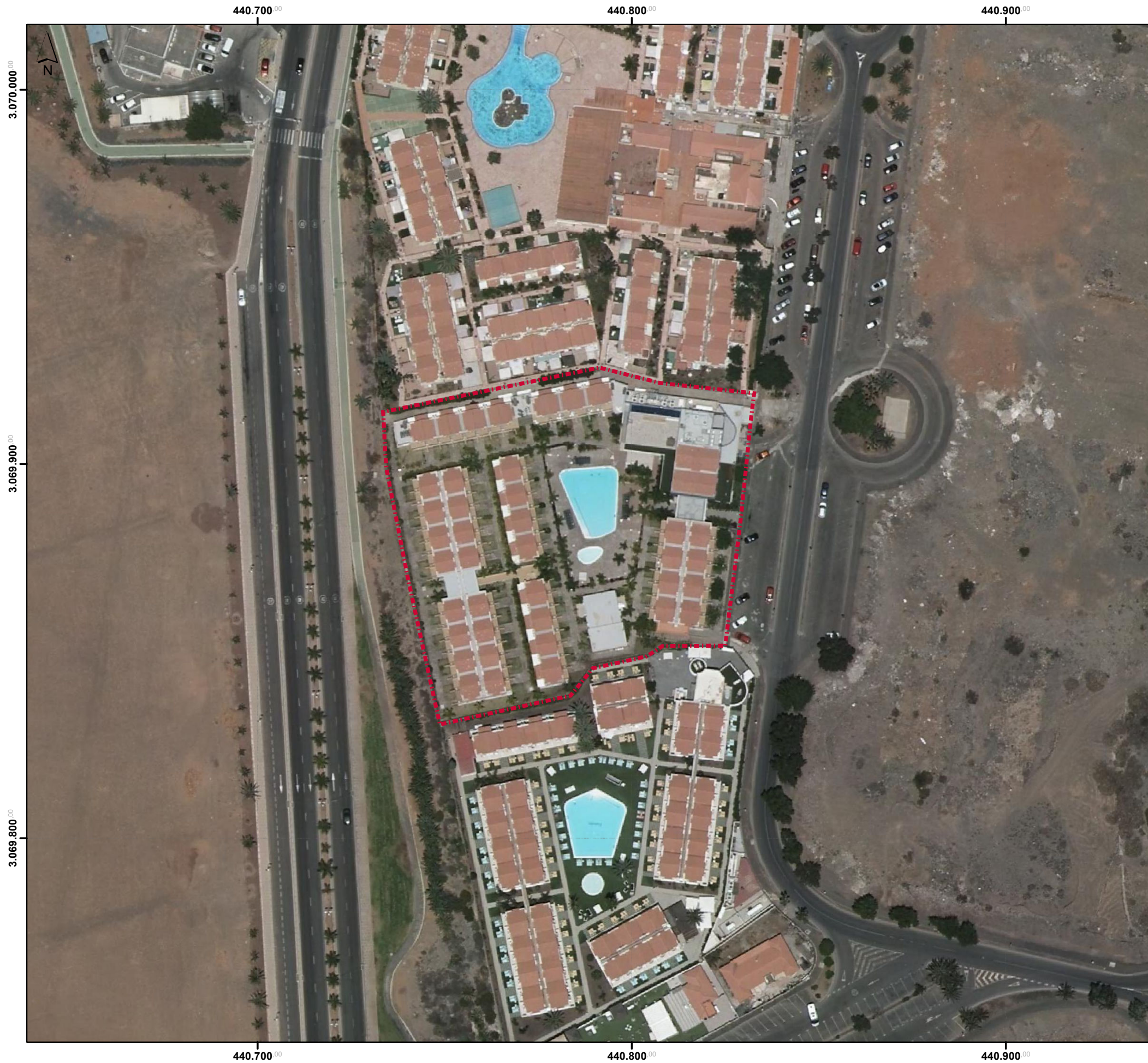
- Parcela 1
- Parcela 2
- Parcela 3

Parcela	REF. CATASTRAL	SUP. Catastral	Extensión Afectada
1			136
2	1093301DS4619S	14946	22
3	1093305DS4619S	8588	1037
4	1093304DS4619S	5945	5914



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

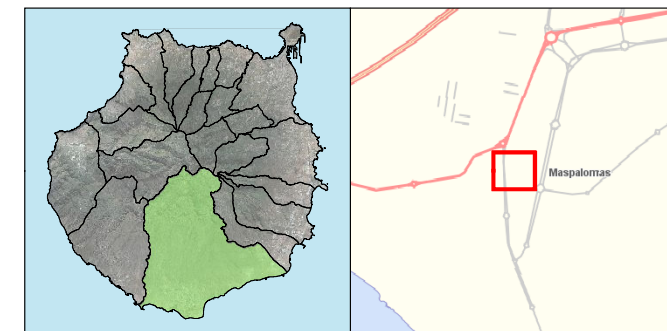
PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IRJ.03	
Estructura de la propiedad	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
URBANFIX SL			
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias			



LEYENDA

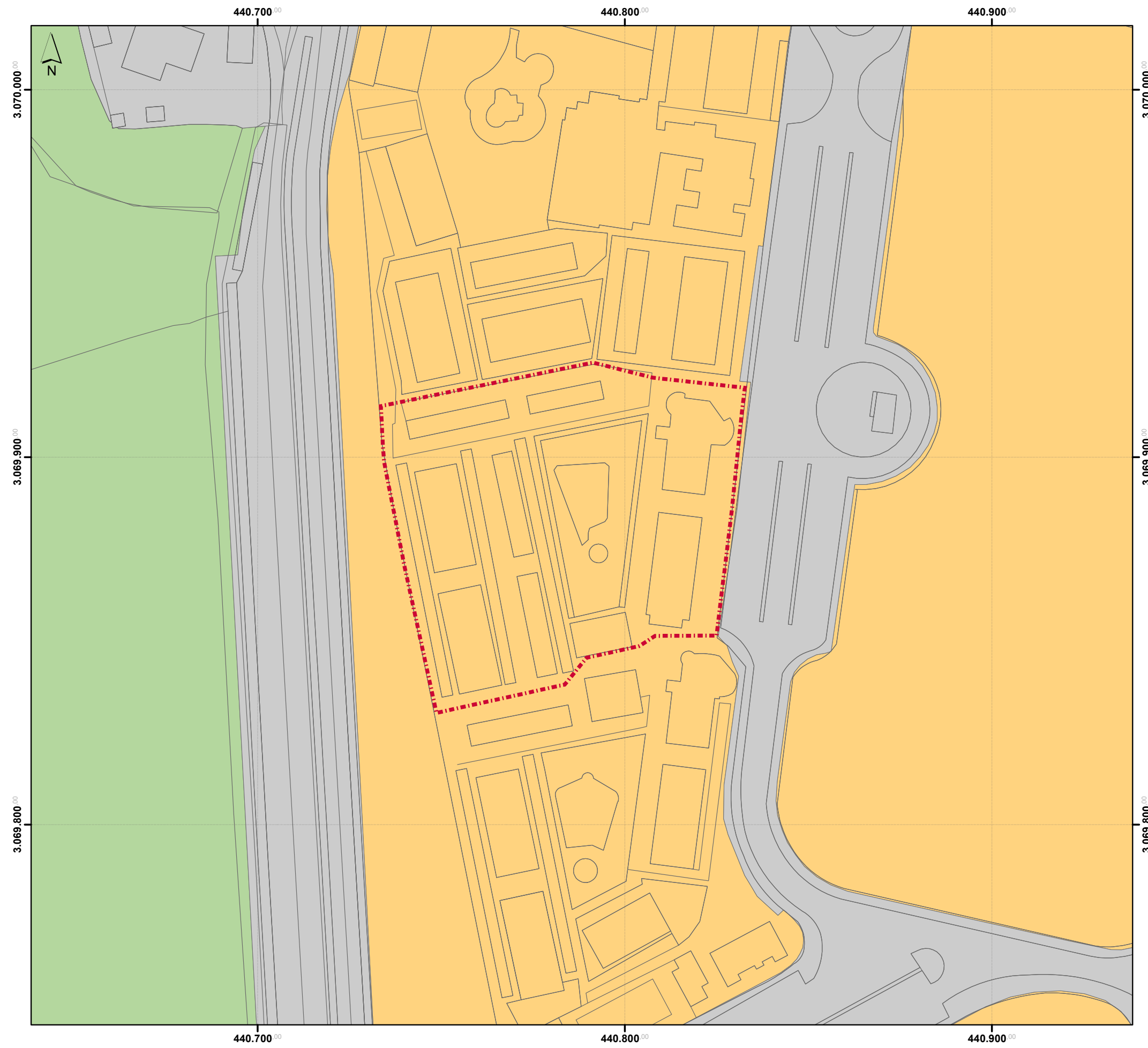
DELIMITACIÓN

— Ámbito de Actuación



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IU.01	
Ámbito de Actuación		ESCALA:	1:1.000
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias			



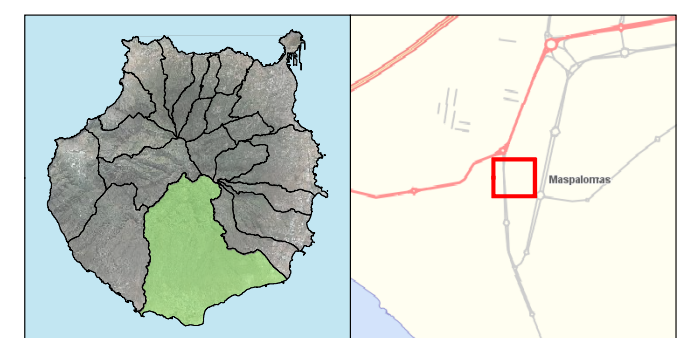
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

USOS

- Turístico
- Ambiental
- Infraestructuras



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Usos actuales del suelo	Nº PLANO: IU.02
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



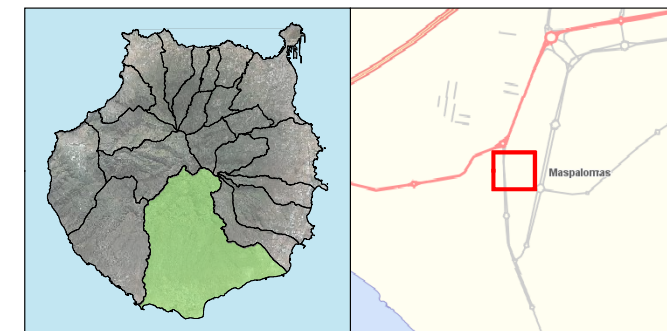
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

TIPOLOGIA

- Tipología Agrupada



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Tipología edificatoria	Nº PLANO: IU.03
REDACTOR: URBANFIX SL	ESCALA: 1:1.000
	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



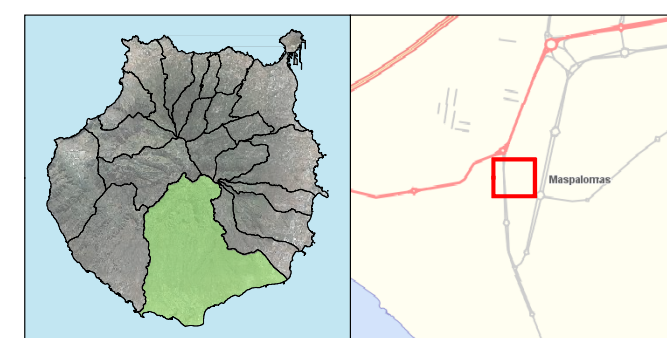
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

TIPOLOGÍA TURÍSTICA

- Establecimiento Hotelero



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IU.04
Tipología de los alojamientos turísticos	ESCALA:	1:1.000
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022
URBANFIX SL	 	
<small>Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias</small>		



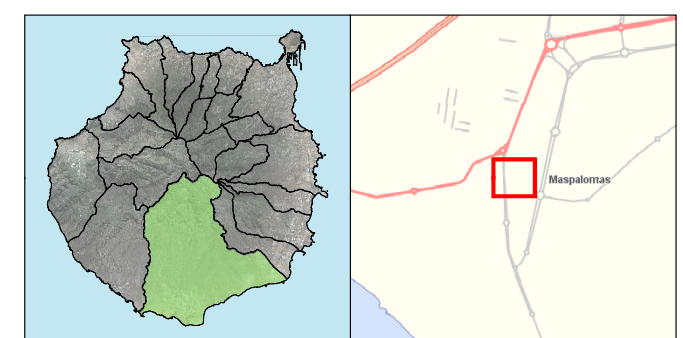
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

NÚMERO DE PLANTAS

- 1
- 2
- 3



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Altura edificatoria	Nº PLANO: IU.05
REDACTOR: URBANFIX SL	ESCALA: 1:1.000
	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias

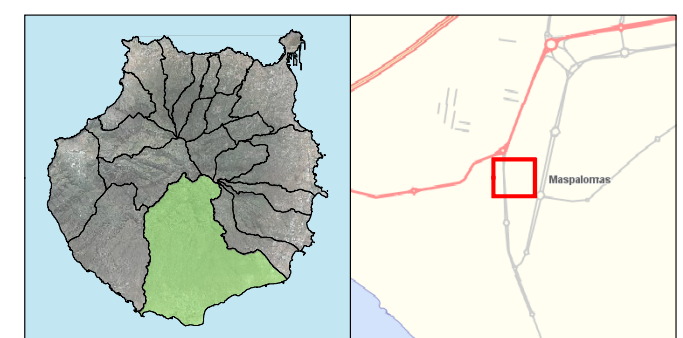





LEYENDA

DELIMITACIÓN

- - - Ámbito de Actuación
- Cartografía
- Infraestructura Viaria



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IU.06	
Infraestructura viaria	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
URBANFIX SL			
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias			



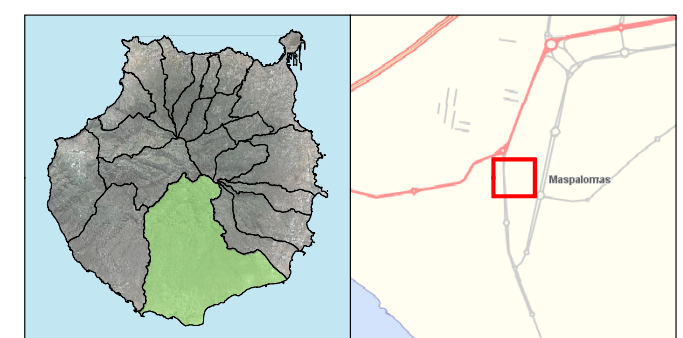
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Red de distribución



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de abastecimiento**

Nº PLANO: **IU.7**

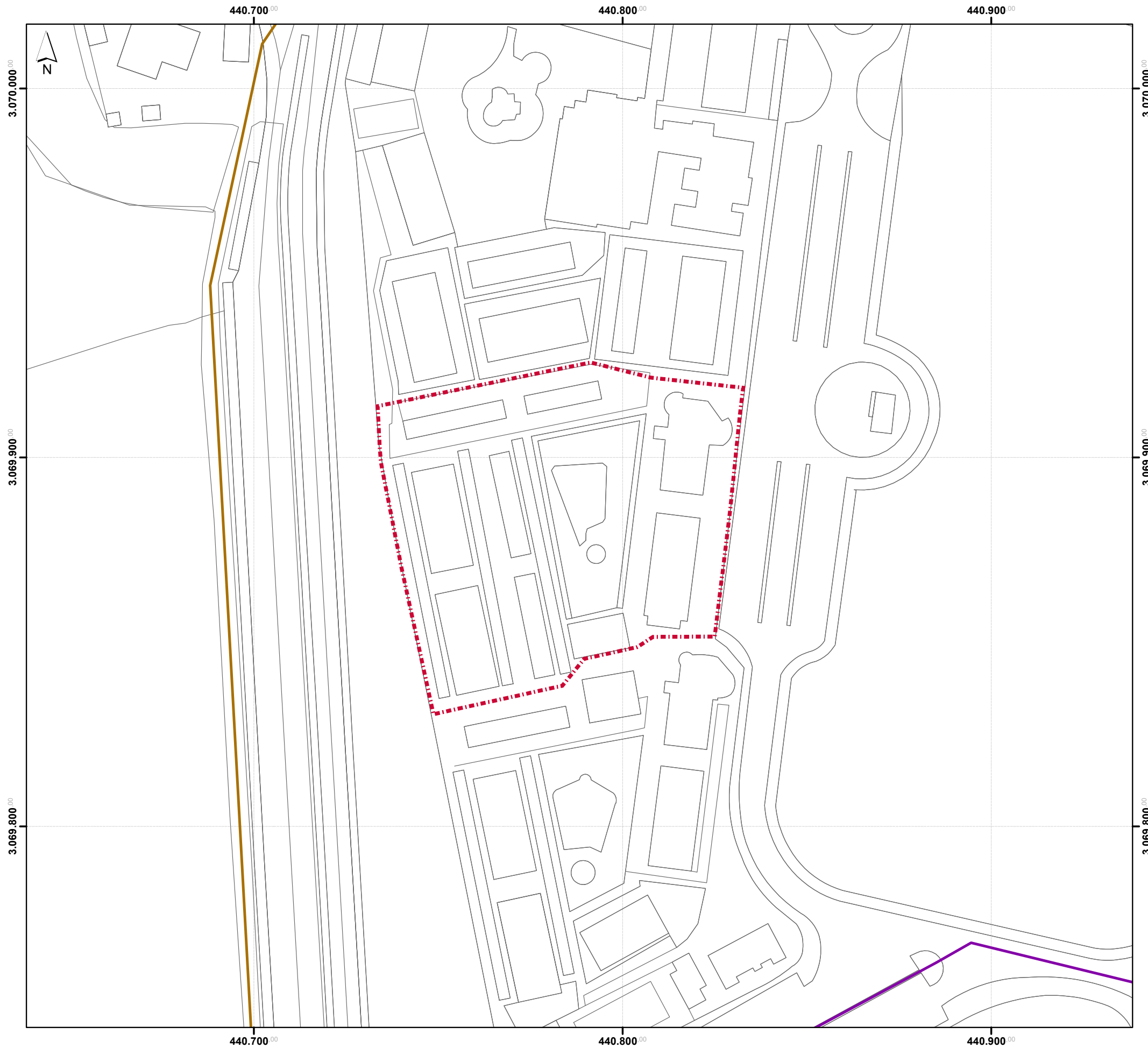
ESCALA: **1:1.000**

REDACTOR: **URBANFIX SL**

FECHA: **mayo 2022**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



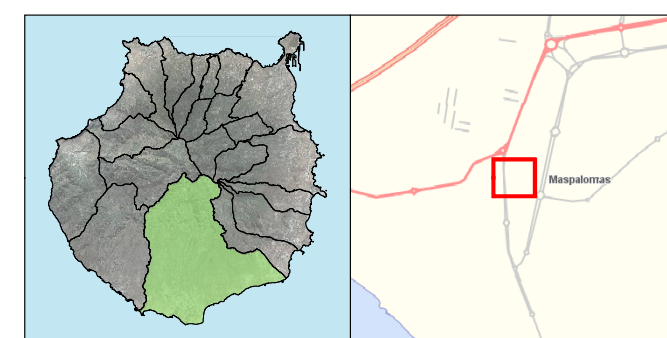
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RED DE SANEAMIENTO

- Ramales de saneamiento
- Tramos de colectores



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Infraestructura de saneamiento	Nº PLANO: IU.8
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias





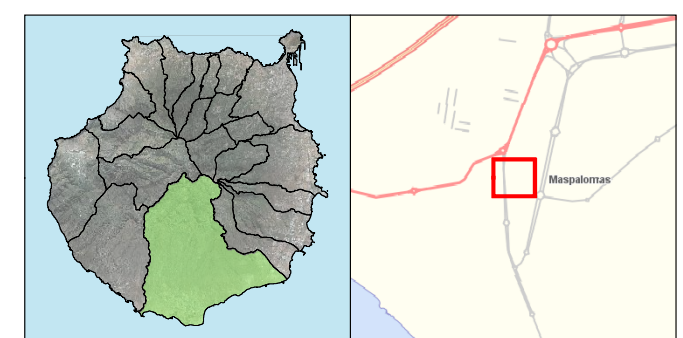

LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ALUMBRADO PÚBLICO

- Luminaria



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

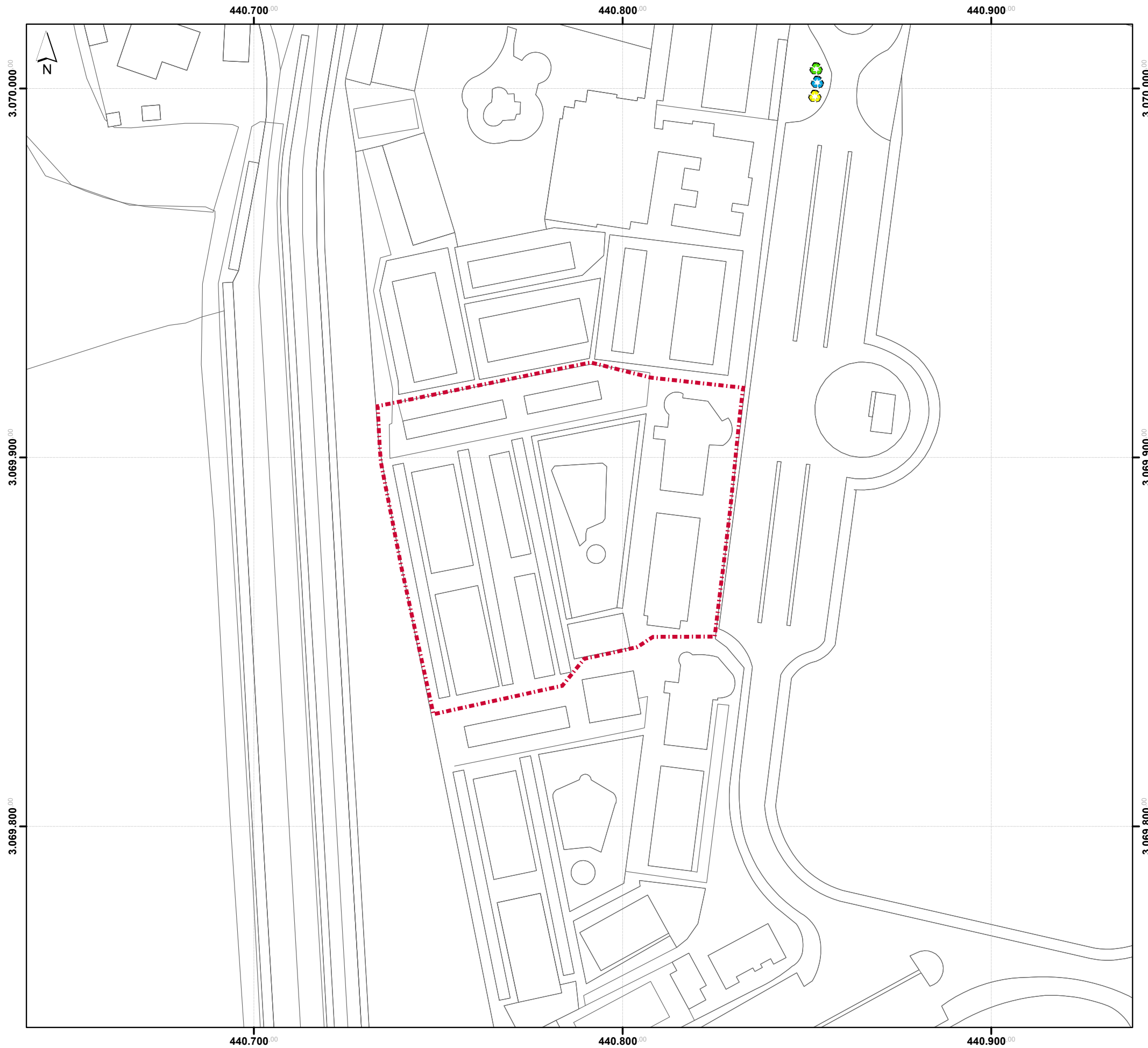
PROMOTOR: **AMORETO 2000 S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: Red eléctrica y alumbrado	Nº PLANO: IU.9
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: mayo 2022

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



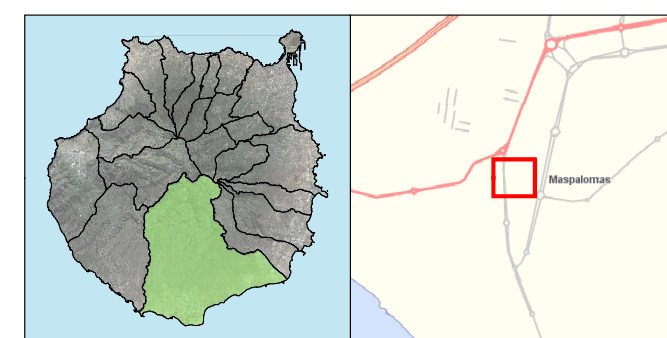
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RED DE RESIDUOS

- Envases
- Papel
- Vidrio



BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES. MASPALOMAS

PROMOTOR:		AMORETO 2000 S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IU.10	
Red de residuos	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	FECHA:	mayo 2022	
URBANFIX SL			

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

Expte.:8355/2022

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 02 de diciembre de 2024, por el que se trata la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES**.EXPEDIENTE 8355/2022.

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 “AMORETO 2000, S.L.” 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 la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a).

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: 11-12-2024 13:52:20	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-010093	Fecha: 12-12-2024 07:51	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): B7193585704C423EE11077E6A3E62C25 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B7193585704C423EE11077E6A3E62C25			
Fecha de sellado electrónico: 12-12-2024 07:51:27 Ver sello	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:20	

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Plaza de Timanfaya s/n San Fernando de Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana



C/ Doctor Verneau 1,
oficina 107. Vegueta –
LPGC URBANFIX S.L.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, JUNIO 2022

Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12 Ver sello	- 1/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:21




URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

I-2



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 2/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

ARPSI. Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación

AUE. Agenda Urbana Española

BIC. Bien de Interés Cultural

DAE. Documento Ambiental Estratégico

EIACCGC. Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos

FMA. Fenómenos Meteorológicos Adversos

LEA. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

MJO. Memoria Justificativa de la Ordenación

MM. *Modificación Menor*

ODS. Objetivos de Desarrollo Sostenible

PACES. Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de San Bartolomé de Tirajana


PGO'96. Plan General de Ordenación del término municipal de San Bartolomé de Tirajana

PNACC. Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático

ZEC. Zona Especial de Conservación




Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 3/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE.....	I-6
1.1. SITUACIÓN	I-6
1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA.....	I-7
CAPÍTULO II. ALCANCE DEL INSTRUMENTO	II-8
2. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM	II-8
CAPÍTULO III. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO	III-9
3. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	III-9
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	III-11
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL INSTRUMENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR.	III-18
CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	IV-19
6. OBJETIVOS PROPIOS DE LA PLANIFICACIÓN	IV-19
7. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR.....	IV-19
CAPÍTULO V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL	V-20
8. JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DE LA CARACTERIZACIÓN	V-20
9. APROXIMACIÓN AL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	V-21
9.1. BREVE RESEÑA SOBRE LA REALIDAD JURÍDICA DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	V-22
10. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS.....	V-22
10.1. FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS	V-25
10.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	V-26
11. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	V-30
11.1. ZONAS DE INTERÉS GEOLÓGICO MERECEADORAS DE PROTECCIÓN	V-31
11.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	V-32
12. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA	V-32
13. HIDROLOGÍA.....	V-32
13.1. ZONAS CON POTENCIAL EXPOSICIÓN A RIESGOS HIDROLÓGICOS.....	V-33
13.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	V-34
14. VEGETACIÓN Y FLORA.....	V-35
15. FAUNA	V-35
16. BIODIVERSIDAD	V-36
17. PATRIMONIO	V-37
17.1. PATRIMONIO NATURAL	V-37
17.2. PATRIMONIO CULTURAL	V-39
18. PAISAJE.....	V-40
18.1. COMPONENTES DEL PAISAJE	V-40
19. POBLACIÓN	V-41
20. RIESGOS	V-43
CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	VI-47
21. ALTERNATIVA 1	VI-47
22. ALTERNATIVA 2	VI-48
23. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS POR LA MJO.....	VI-48
24. ADAPTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE LA MM.....	VI-48
CAPÍTULO VII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM	VII-48
CAPÍTULO VIII. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	VIII-48
25. EFECTOS PREVISIBLES EN LA EVALUACIÓN DEL PMM “MASPALOMAS COSTA CANARIA”	VIII-49
26. EFECTOS PREVISIBLES POR LA MM	VIII-49



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 4/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



CAPÍTULO IX. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES..... IX-50

CAPÍTULO X. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO X-50

27. POSIBLES MEDIDAS Y CRITERIOS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO..... X-51

CAPÍTULO XI. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XI-52

CAPÍTULO XII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM..... XII-52



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 5/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

CAPÍTULO I.DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

1.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de la presente Modificación Menor¹ se ubica en la Avenida Tour Operador Air Marín, número 2, del “Campo Internacional” de Maspalomas, al sur de la isla de Gran Canaria, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

La parcela viene recogida en el Plan General de Ordenación del término municipal de San Bartolomé de Tirajana² como **Lote 20 (parcelas 20.1, 20.2, 20.3 y 20.4) del SECTOR I**. La parcela objeto de la modificación concretamente forma parte de la parcela 20.4, que se encuentra segregada en dos parcelas de menor tamaño mediante acuerdo privado firmado el 19 de febrero de 2015, entre sus propietarios; Bello del Rosario S.L. y Amoreto 2000 S.L., distribuyendo superficies y aprovechamientos urbanísticos en un 49% y 51% respectivamente. Por ello, el ámbito de actuación de la presente MM es exclusivamente la parte norte segregada de la parcela 20.4 que cuenta con una superficie de 7.002,37 m²s y denominaremos como **20.4-a** en aras a concretar la afección de las nuevas determinaciones de la parcela sin alterar el resto que seguirá estando incluida en la parcela 20.4.



Ilustración 1. Segregación de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

La parcela se encuentra dentro de la denominada “ZONA TURÍSTICA LITORAL” del PGO’96, y ha sido segregada como se muestra en la imagen anterior, siendo la parcela objeto de la MM la situada más al norte. En ella hay actualmente un establecimiento hotelero independiente, turística y registralmente, denominado “Los Calderones”. Se trata de un complejo formado por ocho módulos aislados de dos

¹ En adelante MM
² En adelante PGO’96



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 6/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



plantas de altura sobre rasante y cubierta inclinada de teja. El complejo cuenta con zonas exteriores, jardines y dos piscinas.

AVENIDADA TUOPERADOR AIR MARIN, 2
35100 - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

EMPLAZAMIENTO 1: 1.500

SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN

SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

del visor del Gobierno de Canarias – IDE CANARIAS – GRAFCAN



Ilustración 2. Emplazamiento de la parcela objeto de proyecto. Fuente: Proyecto de Reforma y Ampliación de Establecimiento Turístico "Los Calderones" Green Oasis - Zona B

1.2. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por la entidad AMORETO 2000 S.L., propietario de la parcela segregada, con domicilio en la calle Jose Juan Megías, número 8, 2ºD, CP 35.005 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.552.348, representada por Doña Mª de los Ángeles Ojeda García, mayor de edad, con D.N.I. *****.*.

Los datos catastral y registral de la parcela son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL: 1093304DS4619S0001QO
FINCA REGISTRAL: 10933



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 7/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1093304DS4619S0001QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAMPO INTERNACIONAL 2000[A]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 3.368 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/00/01	38
VIVIENDA	A/00/02	38
VIVIENDA	A/00/03	38
VIVIENDA	A/00/04	38
VIVIENDA	A/00/05	38
VIVIENDA	A/00/06	38
VIVIENDA	A/00/07	38
VIVIENDA	A/00/08	38
VIVIENDA	A/00/09	38
VIVIENDA	A/00/10	38
VIVIENDA	A/00/11	38
VIVIENDA	A/00/12	38
VIVIENDA	A/00/13	38
VIVIENDA	A/00/14	38
VIVIENDA	A/00/15	38
VIVIENDA	A/00/16	38
VIVIENDA	A/00/17	38
VIVIENDA	A/00/18	38
VIVIENDA	A/00/19	38
VIVIENDA	A/00/20	38
VIVIENDA	A/00/21	38
VIVIENDA	A/00/22	38
VIVIENDA	A/00/23	38
VIVIENDA	A/00/24	38
VIVIENDA	A/00/25	38
VIVIENDA	A/00/26	38
VIVIENDA	A/00/27	38
VIVIENDA	A/00/28	38
VIVIENDA	A/00/29	38
VIVIENDA	A/00/30	38

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 5.945 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles , 2 de Marzo de 2022

CAPÍTULO II. ALCANCE DEL INSTRUMENTO

2. ALCANCE Y VIGENCIA DE LA MM

El alcance de esta MM se concreta en la modificación de los parámetros urbanísticos del instrumento de planeamiento en vigor, el PGO'96, para la incorporación de los parámetros materializados en el seno del Proyecto de Renovación y Modernización ejecutado al amparo del anulado *Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria"*³, pero anulado con posterioridad por *Sentencia Nº. 338/2016, de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias – Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª; (RCA) 119/2013; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso – administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia Nº. 995/2020 de 14 de julio, la Sala de lo Contencioso – Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.*

Como se argumenta en la Memoria Justificativa de Ordenación:

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en el que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

³ En adelante, PMM.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 8/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

CAPÍTULO III. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO

En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*⁴ en cumplimiento y seguimiento de la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y la *Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establecen un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones. Por tanto, se unifica en una sola norma dos disposiciones: la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos* y modificaciones posteriores al citado texto refundido. De este modo, la LEA simplifica ambas directivas al establecer un marco aplicable nacional.

3. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA


Por consiguiente, en el artículo 6 de la LEA se establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, considerándose que esta MM se encuentra en los supuestos contemplados por el apartado 2 de dicho artículo:

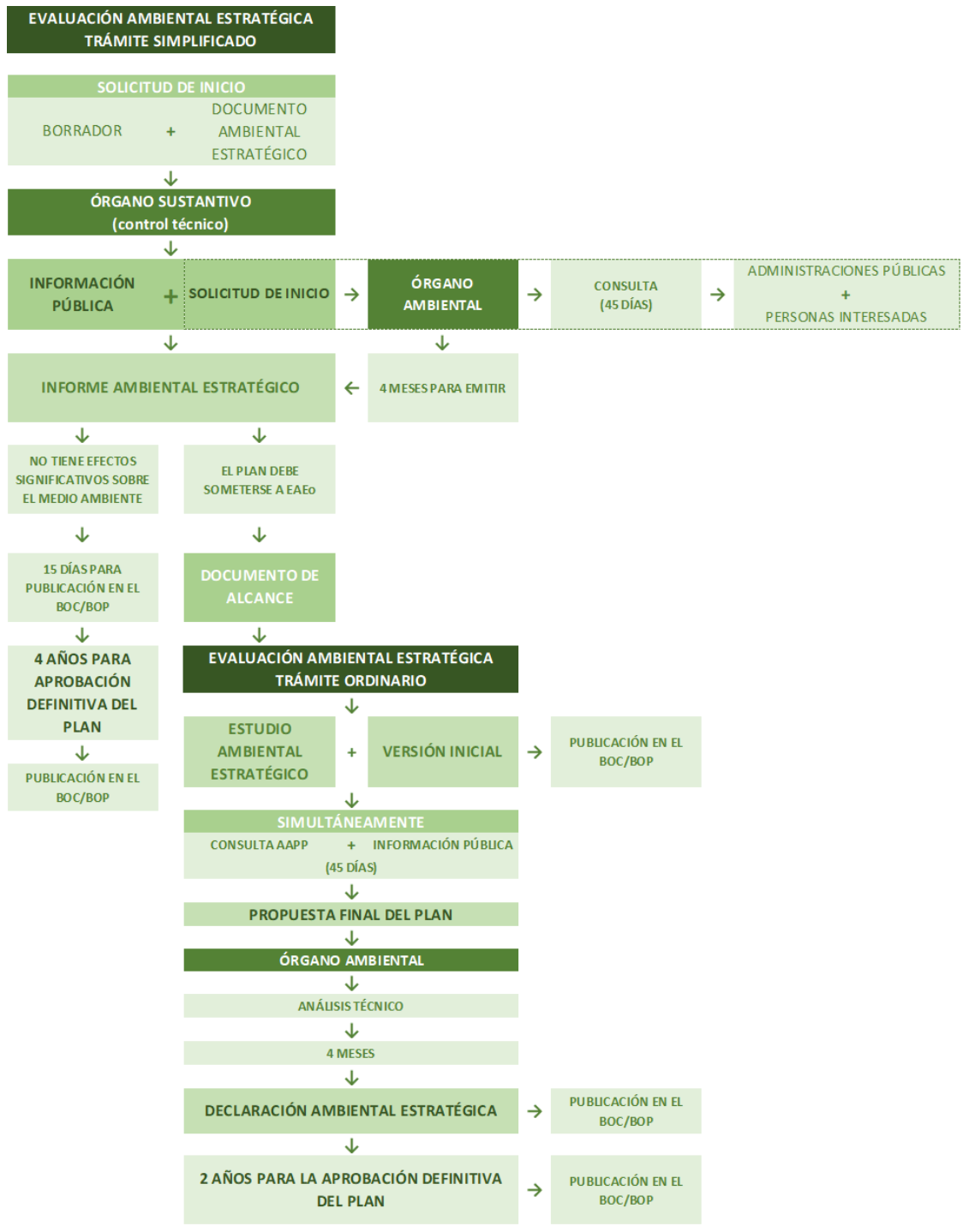
- a) *Las modificaciones menores de los planes, entendiéndose como modificaciones menores los “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”*
- b) *Los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) *Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan demás requisitos mencionados en el apartado de la EAE “ordinaria”.*

La LEA, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

⁴En adelante LEA.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 9/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



Por tanto, en aplicación del artículo 29 de la LEA, junto con el Borrador de la MM, el promotor debe presentar ante el Órgano Sustantivo la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañada de un Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE), siendo el marco del presente documento.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 10/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este DAE tiene por objeto y alcance analizar las repercusiones ambientales de la MM, con lo que su alcance se circunscribe a evaluar las determinaciones de ordenación del documento sustantivo, concretadas, como se había expuesto, en adecuar los parámetros urbanísticos bajo los que se realizó la renovación del complejo hotelero “Los Calderones”.

Los contenidos del DAE vienen fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC en su Anexo, Capítulo II, Sección Única; por lo que se estructura de la siguiente manera:

LEA ARTÍCULO 29	DECRETO 181/2018 ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	DAE MM
1.a) Los objetivos de la planificación.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.a: a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla. Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.</p>	Capítulo IV
1.b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.b: b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación. Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación. - Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente graficadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera. Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: - El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o</p>	Capítulo II y Capítulo VI

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-11



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 11/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
	<p>bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo a desarrollar.</p> <p>- Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).</p>	
1.c) El desarrollo previsible del plan o programa.	<p>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.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.c: c) Desarrollo previsible del plan o programa: 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.).</p>	Capítulo VII
1.d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	<p>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</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.b: b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa: Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio. 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.</p>	Capítulo V

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-12



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 12/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22





LEA ARTÍCULO 29	DECRETO 181/2018 ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	DAE MM
	<p><i>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.</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.d:</i> <i>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 o programa: Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una. Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para 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.</i> <i>El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación.</i> <i>La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.</i></p>	
<p><i>1.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.f:</i> <i>f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:</i> <i>Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.</i></p>	<p>Capítulo VIII</p>



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 13/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1. f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	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.	Capítulo IX
1. g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	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).	Capítulo II, Epígrafe 5.
1.h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	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".	Capítulo XI
1.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.	<p>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 plano programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.</p> <p>CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.g:</p> <p>g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como 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 efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos: Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. 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). A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.</p>	Capítulo X

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-14



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD				
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 14/53 -	Fecha de emisión de esta copia:	24-01-2025 09:12:22



LEA	DECRETO 181/2018	DAE MM
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1. j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	<p>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. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.i:</p> <p>j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. 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.</p>	Capítulo XII

Tabla 1. Contenidos del DAE. Elaboración propia.

RD 7/2015	RESUMEN DE PLANOS
<p>Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano</p> <p>2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.</p>	<p>.-Áreas de interés</p> <p>-Áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos</p> <p>.-Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación</p> <p>- Hidrogeología: descripción de la red hídrica y aprovechamientos de las aguas subterráneas.</p> <p>-Edafología: áreas con valor agrícola.</p> <p>-Vegetación: unidades de vegetación y áreas de interés.</p> <p>-Flora y fauna: Presencia y ubicación de especies.</p> <p>- EENNPP: áreas objeto de protección</p> <p>- Riesgos: peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.</p>
DECRETO 181/2018	
<p>ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA</p> <p>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.</p> <p>b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa: Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.</p> <p>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</p>	

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-15



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 15/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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.

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.
 A continuación se realiza una propuesta de los criterios a tener en cuenta en el análisis de los aspectos ambientales del instrumento de ordenación. Estos criterios 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 de ordenación que se recogen en el documento de Avance.
 Hidrogeología e hidrología: se analizarán los principales aspectos del ciclo hidrológico (precipitación, escorrentía, evapotranspiración). Se incluirá la descripción de la red 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 de ordenación del documento de Avance.
 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 de ordenación que se recogen en el documento de Avance.
 Climatología: se precisa de un análisis de los factores climáticos del ámbito de manera que se pueda realizar una caracterización práctica del territorio de cara a la distribución de los usos y al posterior establecimiento de medidas correctoras.
 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 que la de los planos de ordenación del documento de Avance.
 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 que los planos de ordenación del documento de Avance.

URBANFIX S.L. c/ Doctor Verneau nº 1, ofi. 107. 35001 Las Palmas de Gran Canaria

III-16



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12		- 16/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22




MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL LOTE 20-4, LOS CALDERONES.
TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Paisaje: implica el identificación y caracterización de los paisajes presentes en el ámbito de análisis, teniendo en cuenta sus valores particulares.
Afección a espacios naturales protegidos: se deben delimitar cartográficamente las áreas del territorio que son objeto de protección por la normativa vigente.
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 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:
 [...]

Tabla 2. Contenido planimétrico del DAE. Elaboración propia.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12		- 17/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL INSTRUMENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR.

En aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la LEA, para evitar la duplicidad de evaluaciones, este DAE deberá desarrollarse en concordancia con la evaluación realizada por el instrumento de ordenación jerárquicamente superior, el PGO'96 y el PMM "Maspalomas Costa Canaria", instrumento que dio cobertura jurídica a este suelo durante su vigencia.

El PGO'96 no se redactó bajo la cobertura de ninguna normativa sobre evaluación, aunque se había aprobado recientemente el DECRETO 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, el cual preveía en su artículo 10 la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.

El PMM "Maspalomas Costa Canaria" se evaluó en aplicación de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, la cual disponía en su artículo 3.3 que los planes y programas que establecieran el uso de zonas de reducido ámbito territorial se debían someter a evaluación ambiental cuando se previera que pudieran tener efectos significativos en el medio ambiente. Esto sucede, también, en aplicación del artículo 15.3 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora (de infraestructuras y edificaciones turísticas) no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura (en nuestro caso, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas – Costa Canaria) y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006.*

En su cumplimiento, el PMM desarrolló en su Tomo IV el Informe de Sostenibilidad Ambiental (anterior denominación de los Estudios Ambientales Estratégicos de la actual LEA) y la aprobación de la Memoria Ambiental (actual Declaración Ambiental Estratégica de la LEA) en aplicación del artículo 7 de la Ley 9/2006, que regula las diferentes etapas del proceso de evaluación ambiental de un Plan y conforme a los requisitos mínimos establecidos por la *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC)*. Tras la ejecución de los procedimientos establecidos, el PMM se aprobó definitivamente mediante *Decreto 90/2012, 22 noviembre, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria)* (BOC nº 3, 04/01/2013).



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 18/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

6. OBJETIVOS PROPIOS DE LA PLANIFICACIÓN

En la Memoria Justificativa de la Ordenación (en adelante MJO), se expone que el principal principio que rigen esta MM es invocado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, concretamente los mencionados en su artículo 10:

Por último, aclarar que esta MM no pretende ordenar estructural o pormenorizadamente el territorio, ni establecer nuevos parámetros de ordenación para la parcela objeto de la modificación. El objetivo es rescatar las determinaciones urbanísticas dadas por un instrumento que en su periodo de vigencia ordenó el ámbito donde se encuentra la parcela y bajo los que se reformó la edificación que se encuentra en la misma, para así viabilizar dicha renovación y darle la cobertura legal/el respaldo jurídico que la misma perdió tras la anulación del instrumento de ordenación bajo el que se renovó.

Es apreciable, dado que el objetivo que se persigue con la MM es traer de vuelta al mundo jurídico una ordenación anulada cuyas determinaciones ya fueron cristalizadas sobre el territorio, no se plantee la posibilidad de interferir con cualquier otra intervención con fines ambientales. Esta característica de la modificación que se plantea justificaría por sí misma que no existan objetivos ambientales planteados por el promotor de este instrumento, ún con ello, de manera específica, el DAE plantea como objetivos concretos de esta MM:

- Comprobar que las modificaciones propuestas en el ámbito de ordenación no generan un impacto significativo en los diferentes factores ambientales presentes ni en su entorno.
- Confirmar que no se producen efectos acumulativos adicionales a los que ya pudiera tener este suelo.
- Evaluar que esta modificación ordena de manera racional y equilibrada el ámbito, desarrollando un aprovechamiento óptimo del suelo.
- Garantizar que la modificación mejora la calidad ambiental del ámbito.
- Verificar que no existen afecciones a la salud por ningún tipo de contaminación ambiental.
- Asegurar que no afecta negativamente a la población, especialmente a los diferentes grupos o colectivos sociales.
- Comprobar que no existe ni exposición ni vulnerabilidad ante los riesgos naturales.
- Confirmar que no hay afección a elementos patrimoniales culturales.
- Garantizar que las actuaciones se realizan en armonía con las características paisajísticas.
- Verificar que las medidas establecidas para reducir, compensar o mitigar los posibles efectos sobre los factores ambientales sean suficientes, ejecutables y efectivas.

El cumplimiento de estos objetivos permitirá predecir si, tras la aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, es necesario someter el instrumento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario.

7. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR

El deterioro ambiental que en informes de organismos internacionales se esta sucediendo a nivel mundial motivó el impulso de innumerables acuerdos y estrategias dirigidas a la protección, conservación y preservación medioambiental. Entre aquellas que pueden resultar de relevancia para con esta MM se pueden citar: los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS) con los que alcanzar diferentes metas a nivel mundial y particular desde 2015 a 2030. Estos objetivos persiguen la igualdad entre las personas, intentan proteger el planeta y asegurar la prosperidad como parte de una



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 19/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



nueva agenda de desarrollo sostenible; la Agenda Urbana Española⁵ (en adelante AUE) elaborada con el propósito de servir de guía en el logro de desarrollar un sistema urbano sostenible fijando un decálogo de objetivos al desarrollo urbanístico y un sistema de indicadores que permita su evaluación y seguimiento; el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (en adelante PNACC), plan que tiene como objetivo principal *evitar o reducir los daños presentes y futuros derivados del cambio climático y construir una economía y una sociedad más resilientes*, con lo que define objetivos, criterios, ámbitos de trabajo y líneas de acción para fomentar la adaptación y la resiliencia frente al cambio del clima; o La Estrategia de la UE en materia de biodiversidad para 2030, *un amplio y ambicioso plan a largo plazo para proteger la naturaleza y dar la vuelta con la degradación de los ecosistemas*.

Debido al alcance de esta MM, la modificación de los parámetros urbanísticos del instrumento del PGO'96 de este suelo, no parece que estos objetivos y estrategias supramunicipales deben ser tenidos en cuenta en la ordenación propuesta, mucho menos aún, que esta actuación implique alguna relación para con ellos.

Además de estas, pero con el objeto de traducirlas en norma, existe normativa de carácter nacional, comunitario o internacional que pueden influir en este instrumento. En la MI de esta MM se especifican estas, entre las que destacan la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética* o la *Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres*; que, debido al alcance de la MM, se entiende que no se requerirá de la aplicación de esta normativa una vez analizada su posible influencia.

Por otro lado, los objetivos de esta MM deben estar en sintonía con los objetivos de protección ambiental del instrumento jerárquicamente superior, entendidos estos como el PGO'96 y el PMM. Sin embargo, los objetivos dirigidos a la protección ambiental de estos instrumentos no pueden ser de aplicación al objeto de esta modificación debido al alcance de esta MM, modificación de parámetros urbanísticos en un suelo transformado y en el que no existen valores ambientales que proteger.

CAPÍTULO V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL

8. JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DE LA CARACTERIZACIÓN

El RPC propone unos criterios de análisis de los aspectos ambientales que este documento debe examinar para describir la situación actual del medio ambiente. Además, recoge una propuesta de factores ambientales de análisis y dicta que estos deben ser estudiados cuando corresponda, es decir, advierte que debe tenerse en cuenta que no todos ellos deben ser considerados necesariamente en todos los casos, sino que dependerá de las características de cada ámbito.

Dichos factores se recogen en su Anexo único, Capítulo I, Sección Segunda, Apartado b; siendo estos los 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:

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.

⁵ Documento estratégico nacional en respuesta al cumplimiento de los compromisos internacionales adoptados de conformidad con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 20/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

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 con 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.

Además, en el presente DAE se considerará el análisis de aquella información concerniente a los aspectos ambientales sobre los que hay que identificar la acción de algún efecto significativo de la MM exigidos por la LEA y, concretamente, por el RPC en el apartado g) de la Sección Segunda del Capítulo I del Anexo, con el objeto de caracterizarlos propiciando la identificación de efectos sobre estos.

g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como 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.

En un primer análisis de estos se ha constatado que no están presentes o no son relevantes para el objeto de evaluación algunos de estos vectores. Sin embargo, se ha incorporado dicho análisis con el propósito de justificar, más si cabe, el grado de antropización del ámbito que se ordena y la inexistencia de valores naturales que deban ser objeto de preservación o ante los que se deba plantear un carácter preventivo que motiven la aplicación de la LEA.

9. APROXIMACIÓN AL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación se localiza en Maspalomas, un núcleo residencial y turístico de la costa sur de Gran Canaria.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 21/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



Este comprende un suelo completamente transformado y consolidado por los procesos de urbanización y edificación, por lo que muchos factores de índole natural carecen de relevancia tanto para el proceso de ordenación como para el de evaluación ambiental debido a que o no tienen presencia o no condicionan al actual uso de este suelo.

9.1. BREVE RESEÑA SOBRE LA REALIDAD JURÍDICA DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El PGO'96, aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOPLP 6 de diciembre 1996), ordenó este ámbito como un **Suelo Urbano Consolidado** con uso global **Turístico**, regulando en su Normativa las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación.

10. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS⁶

Los agentes del clima incurren en la alteración de los elementos que sirven de soporte a la biodiversidad o a las actividades humanas suponiendo uno de los principales moldeadores del soporte territorial. Resulta esencial conocer la incidencia y características de estos en el ámbito a ordenar y en su entorno, a fin de concretar cómo las propuestas de ordenación pueden alterar las características climáticas.

A nivel insular y, consecuentemente a nivel local, la incidencia de los vientos alisios, la corriente fría de Canarias y la proximidad del continente africano representan factores geográficos que influyen en los rasgos climáticos (Morales Matos & Santana Santana, 2005). La localización del ámbito de ordenación en la costa sur de la isla propicia las condiciones óptimas para el desarrollo de un microclima característico de estas zonas a nivel insular.

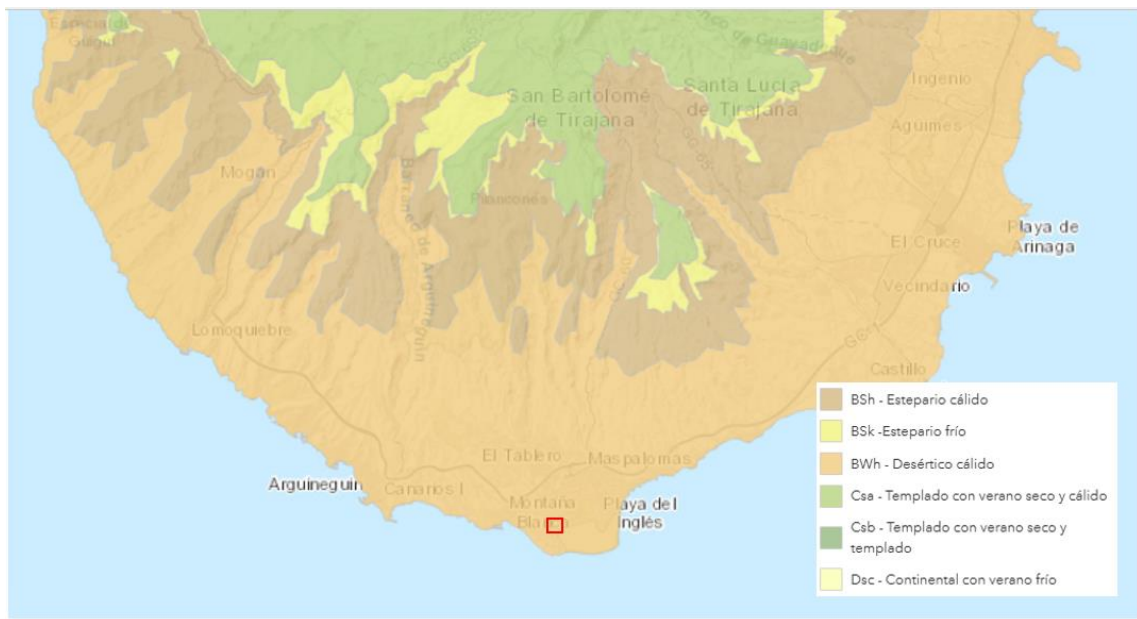
En términos generales, las características climáticas de Maspalomas son propias de un clima clasificado según el sistema de Köppen como *BWh -Árido Desértico cálido*. Este se caracteriza porque los "inviernos son suaves, aunque en zonas del interior las temperaturas pueden acercarse por la noche a los cero grados. Los veranos son cálidos o muy cálidos. En algunas zonas con este clima las temperaturas en verano son extremadamente altas, y se han registrado las máximas del planeta. Las precipitaciones son muy escasas" (Gobierno de Navarra, n.d.).

⁶ Fuente de la información: Atlas climático de Canarias, proyecto elaborado mediante un convenio de colaboración institucional firmado en diciembre de 2020 entre La Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, así como sus datos elaborados por: Luque Söllheim, Ángel Luis; Máyer Suárez, Pablo; y García Hernández, Fabián (2024). The digital climate atlas of the Canary Islands: A tool to improve knowledge of climate and temperature and precipitation trends in the Atlantic islands. Climate Services, 34, Elsevier.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 22/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22





Ámbito de ordenación

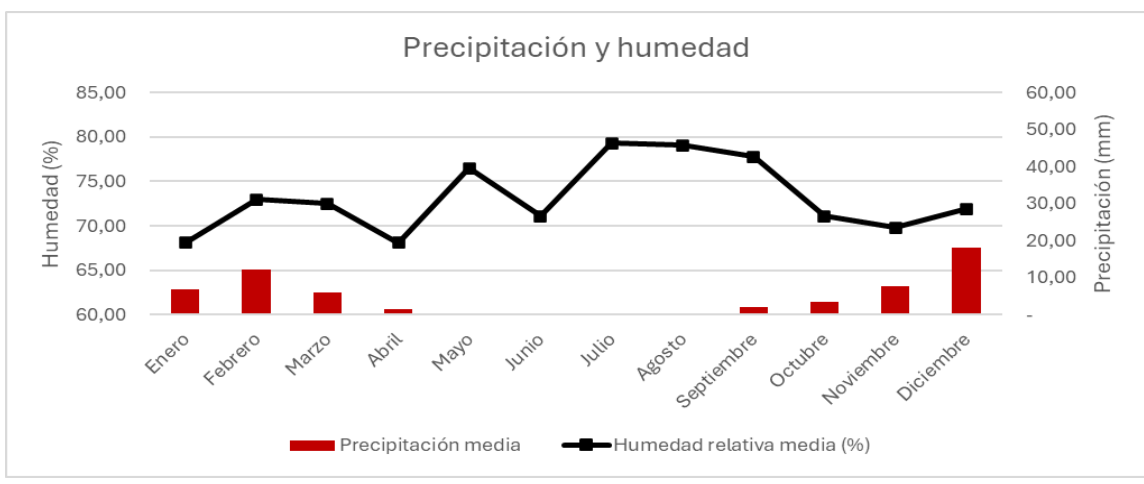
Ilustración 3. Tipo de clima en Maspalomas. Fuente: Luque Söllheim et al, 2024

1. RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO

El régimen de precipitaciones en el período 1970-2020 marca una escasez significativa de éstas. Durante los meses comprendidos entre mayo y agosto casi no se registran precipitaciones circunscribiéndose estas solo a los meses invernales, pero siendo muy escasas. Téngase en cuenta que, en enclaves como el núcleo de San Bartolomé de Tirajana (a 850 m de altitud), las precipitaciones en el mes de diciembre alcanzan los 86 mm de media (calculada en el mismo período) mientras que en Maspalomas solo es de 18,2 mm.

	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ag	Sept	Oct	Nov	Dic
Precipitación media	6,8	12,2	6	1,6	-	-	-	-	2,1	3,4	7,8	18,2
Humedad relativa media (%)	68,1	73	72,5	68,1	76,5	71,1	79,3	79,1	77,8	71,1	69,8	71,9

Tabla 3. Precipitación media y humedad relativa media en el período 1970-2020 y 1991-2020, respectivamente. Fuente: Luque Söllheim et al, 2024.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 23/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22





Las variaciones tendenciales en las precipitaciones medias por década en este período han sido prácticamente nulas. Por lo que se deduce que estas condiciones sigan sucediéndose a futuro, pero los efectos del cambio climático podrían alterar estos parámetros de manera drástica.

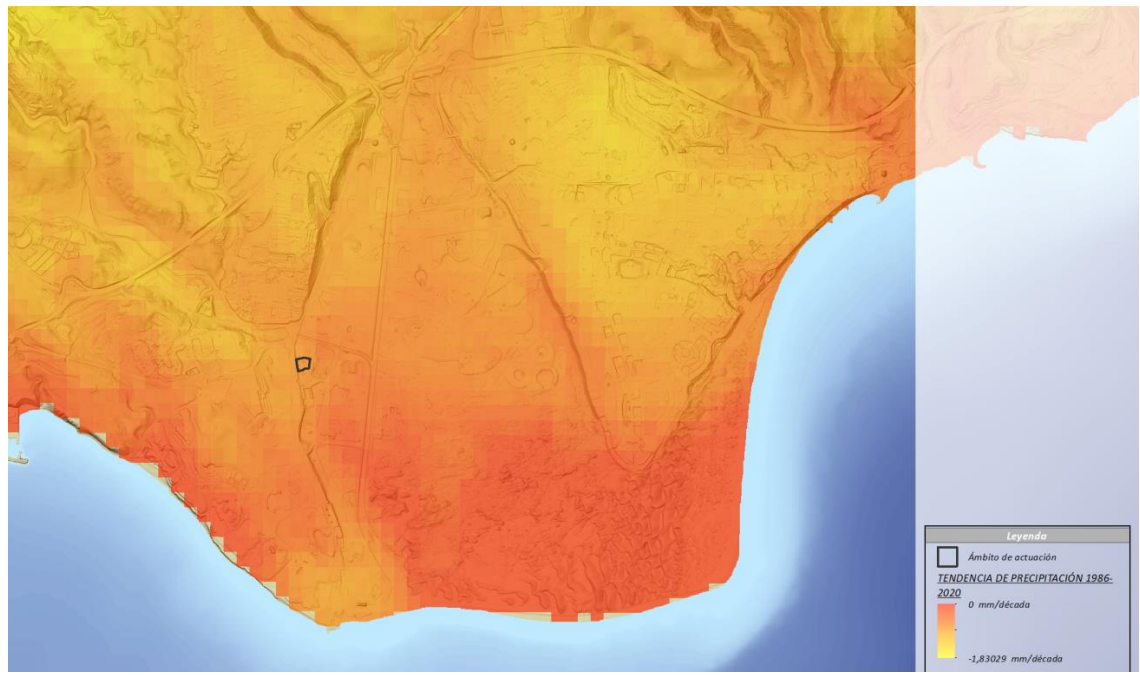


Ilustración 4. Tendencia de las precipitaciones medias en el período 1991-2020. Fuente: Luque Söllheim et al, 2024.

2. RÉGIMEN TÉRMICO

La temperatura media anual en el período de 1991-2020 es de 21,4°C. Estas no difieren significativamente entre los períodos estacionales, siendo la estación con la temperatura media más baja la de 18,4°C en el mes de enero y la más alta de 24,8°C en agosto.

	En	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ag	Sept	Oct	Nov	Dic
Temperatura media	18,4	18,5	19,3	19,8	21	22,5	23,9	24,8	24,2	23,4	21,5	19,5

Tabla 4. Temperatura media en el período 1991-2020. Fuente: Luque Söllheim et al, 2024.

Las variaciones tendenciales en la temperatura en este período son de 0,5 °C de media por década.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 24/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

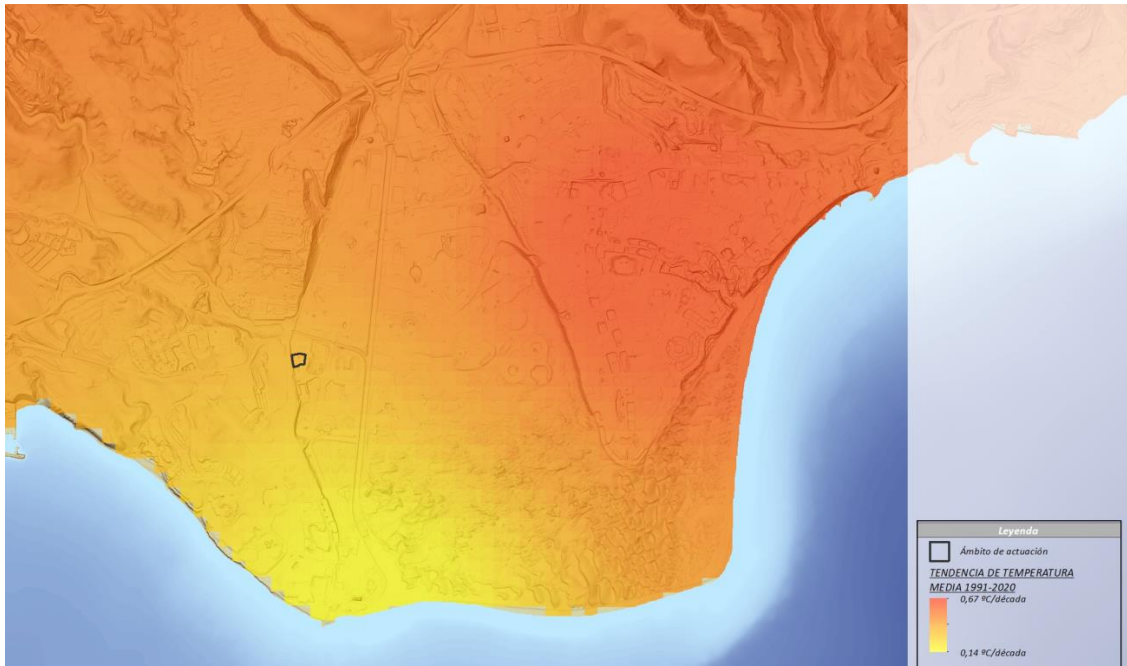


Ilustración 5. Tendencia de las temperaturas medias en el período 1991-2020. Fuente: Luque Söllheim et al, 2024.

Las temperaturas se pueden ver alteradas debido a la presencia de nubosidad, la cual puede llegar a ser del 33,8 % de media durante el año (estimada en el período 2000-2014) (Luque Söllheim et al, 2024). En meses estivales la nubosidad se mantiene sobre el 9,6%. Y en invierno del 48%.

En definitiva, realizando un análisis transversal de los datos, se corrobora la existencia de unas condiciones climáticas propias de un clima desértico cálido, por lo que al ser las temperaturas mayores a las precipitaciones se producen situaciones de aridez.

10.1. FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS⁷

Estas condiciones climáticas pueden resultar alteradas por situaciones meteorológicas excepcionales que supongan un riesgo para la población.

En el caso del ámbito de ordenación, se debe acudir a un análisis a nivel insular para advertir los fenómenos que suponen mayor riesgo. Gran Canaria, como sucede a nivel regional, se ve expuesta a los siguientes FMA (Grupo Considera S.L., n.d.):

- Vientos fuertes.
- Precipitaciones intensas, y las inundaciones a las que dan lugar.
- Olas de calor.
- Incendios forestales.
- Invasiones de polvo sahariano.
- Temporales marítimos (afectación a la costa).
- Otros fenómenos asociados a determinadas situaciones meteorológicas: invasiones de langostas y gusanos de tierra.

⁷ En adelante, FMA.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 25/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

Consultando diversas fuentes primarias es posible enumerar diversos episodios acontecidos en toda Canarias y a nivel insular donde estos FMA han sido protagonistas. Los más recurrentes fueron las olas de calor, la calima y las precipitaciones intensas.

La acción del fenómeno del cambio climático está generando que la excepcionalidad de estos sea cada vez más común.

10.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Existen evidencias de la incidencia del cambio climático en las características de los factores climáticos constatadas desde el nivel global a la local. El *Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos*⁸, recopila las características climáticas generales en Canarias y las tendencias históricas de los factores climáticos, los cuales advierten, basados en datos publicados por la Universidad de La Laguna (Dorta et al, 2018), de las nuevas variaciones en el clima posiblemente motivadas por los efectos del cambio climático: ascenso de las temperaturas más pronunciados en verano, aumento apreciable del número de noches tropicales, gran irregularidad de las precipitaciones, tendencia general a la disminución de las precipitaciones, estimación del incremento del nivel medio del mar en Canarias de 17 cm desde 1927 hasta 2018 o un descenso de la altura media de las olas de 0,004 mm por año.

Postulando estas mismas conclusiones, se redactó la *Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*⁹. En esta se concreta que existirá un incremento de las temperaturas medias, afecciones al régimen de lluvias, sequías, nevadas, fenómenos meteorológicos adversos y períodos de calima densa.

La incidencia del cambio climático en el ámbito se estima causada por la acción de los agentes climáticos como la temperatura, la lluvia o los vientos.

Los datos de riesgo climático que se han constatado se sucedan en el municipio por el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible¹⁰ de San Bartolomé de Tirajana representan valores de nivel *Alto* en inundaciones y elevación del nivel del mar, tormentas e incendios forestales.

⁸ Contribución al proyecto MAC-CLIMA (MAC2/3.5b/254), liderado por el Consejo Insular de Energía de Gran Canaria en el marco del Programa de Cooperación Interreg V-A España-Portugal (Madeira-Azores-Canarias) 2014-2020, cofinanciado al 85% con fondos FEDER. [Disponible en: <https://mac-clima.energiagrancanaria.com/2195/>].

⁹ En adelante, EIACCGC.

¹⁰ En adelante, PACES.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 26/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22





TIPO DE RIESGO CLIMÁTICO	INDICADOR	CÓDIGO	VALOR	NIVEL DE RIESGO	
Calor extremo	Días con temperaturas máximas igual a superior a 32°C y temperaturas mínimas iguales o superiores a 24°C en el último año	CE	0	Bajo	
Frio extremo	Días con temperaturas mínimas iguales o inferiores a -1°C en el último año	FE	0	Bajo	
Precipitación extrema	Días con precipitaciones iguales o superiores a 25mm en 24 horas en el último año	PE	0	Bajo	
Inundaciones y elevación del nivel del mar	Presencia de barrancos con riesgo de inundación fluvial	IN	2	Alto	
	Presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina		10	Alto	
Sequía y escasez de agua	Índice SPI de los últimos 24 meses	SE	-0,6	Moderado	
Tormentas	Número medio anual de días de tormenta	TO	2,7	Moderado	
	Viento extremo. Días en los que la racha de viento supera los 70 km/h		9	Alto	
Movimientos en masa	Riesgo de dinámica de laderas (RIESGOMAP)	MM	Moderado	Moderado	
Incendios naturales	Nivel de riesgo municipal por incendio forestal (DGSE)	IF	Alto	Alto	
Alteraciones químicas	Intrusión marina	AQ	Bueno	Bajo	
Amenazas biológicas	Amenazas por enfermedades	AB	1,16	Moderado	
Otros	Oleaje	Meses en los que se supera la altura máxima de ola de 4m en el último año	OL	0	Bajo
	Calima	Días de calima al año	CA	85	Moderado

Ilustración 6. Resultados de los indicadores de amenazas climáticas en San Bartolomé de Tirajana concluidas en el PACES. Fuente: Anexo IV.

Las proyecciones en la tendencia de los datos de temperatura de la Agencia Estatal de Meteorología por provincias para el siglo XXI, representando 3 escenarios posibles, estiman como un escenario suave un incremento de 1°C en el año 2100 y de en torno a 4°C para el escenario más extremo:

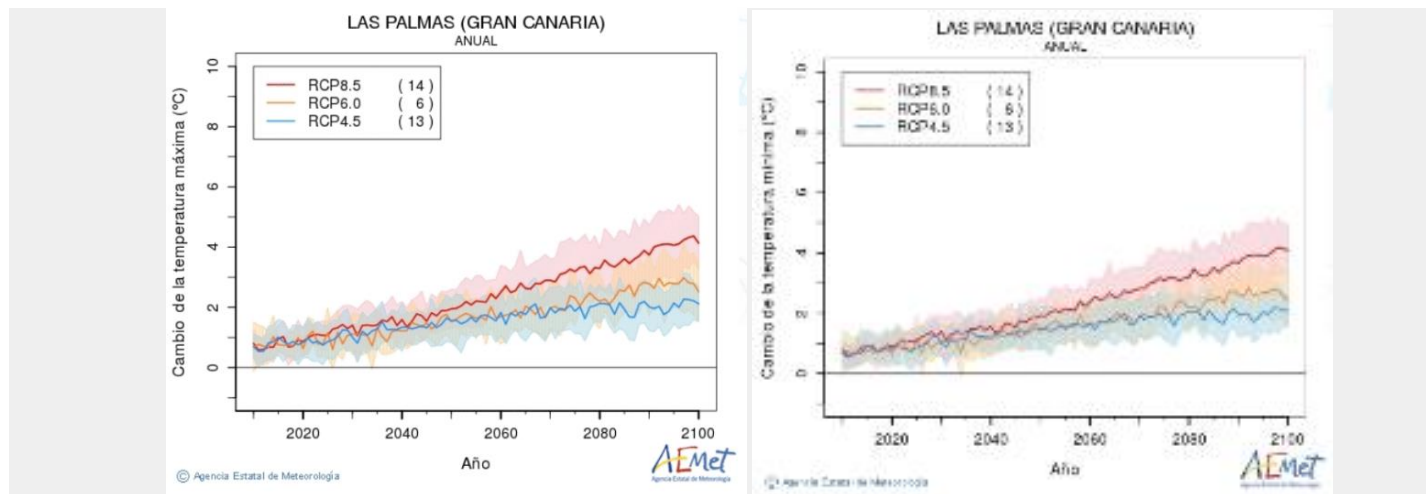


Ilustración 7. Proyección para 2100 considerando el cambio de la temperatura máxima y mínima partiendo del periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI¹¹.

¹¹ Disponible en: https://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 27/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



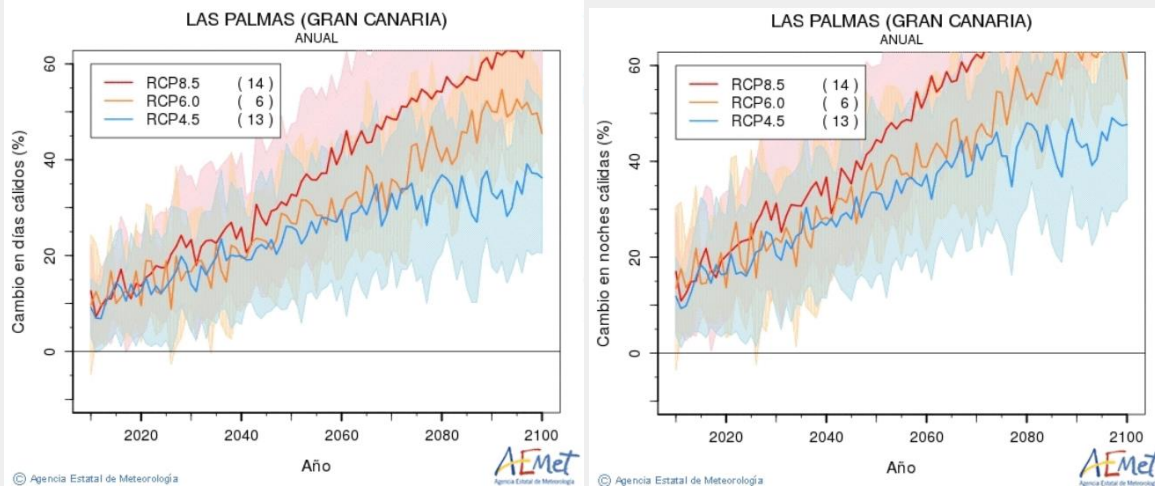


Ilustración 8. Proyección para 2100 considerando el número de días y noches cálidas, cuyos cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia 1961-2100 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

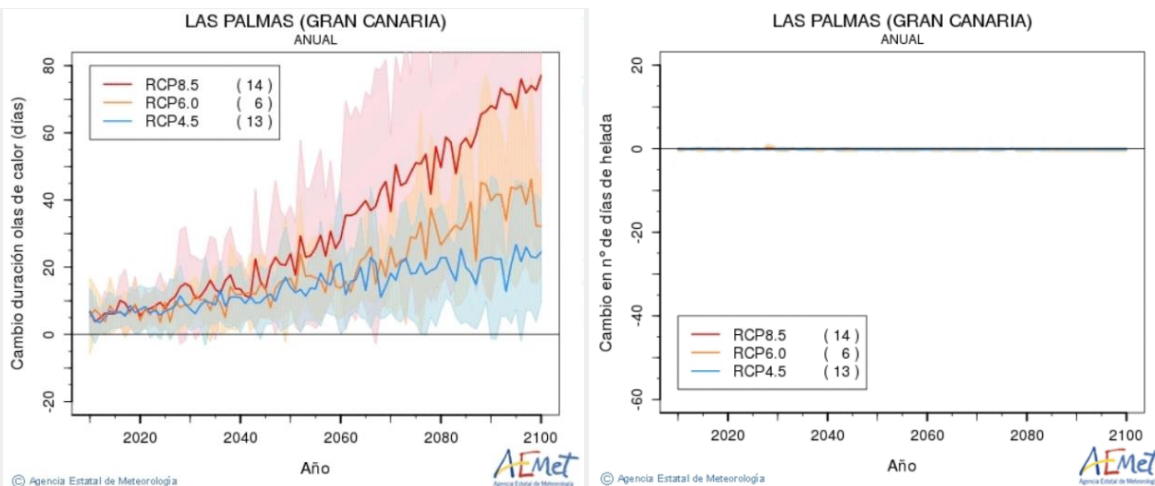


Ilustración 9. Proyección para 2100 considerando la duración de las olas de calor con respecto al periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se concibe una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Se conciben las heladas como el número de días con temperatura mínima inferior a 0°C. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

En el caso de las precipitaciones, las proyecciones indican una reducción de las lluvias:



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 28/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



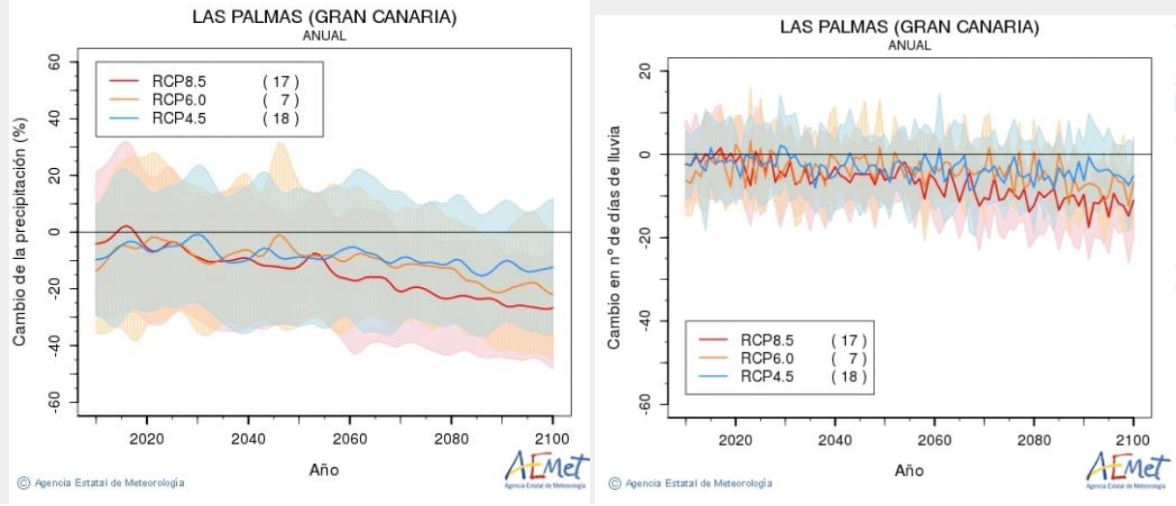


Ilustración 10. Proyección para 2100 considerando los cambios en la precipitación y los días de lluvia en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Los días sin lluvia comprenden el número de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Este cambio en la precipitación tendrá mayor incidencia en las vertientes norte de las islas occidentales, asociada a la disminución de la cobertura de nubes:

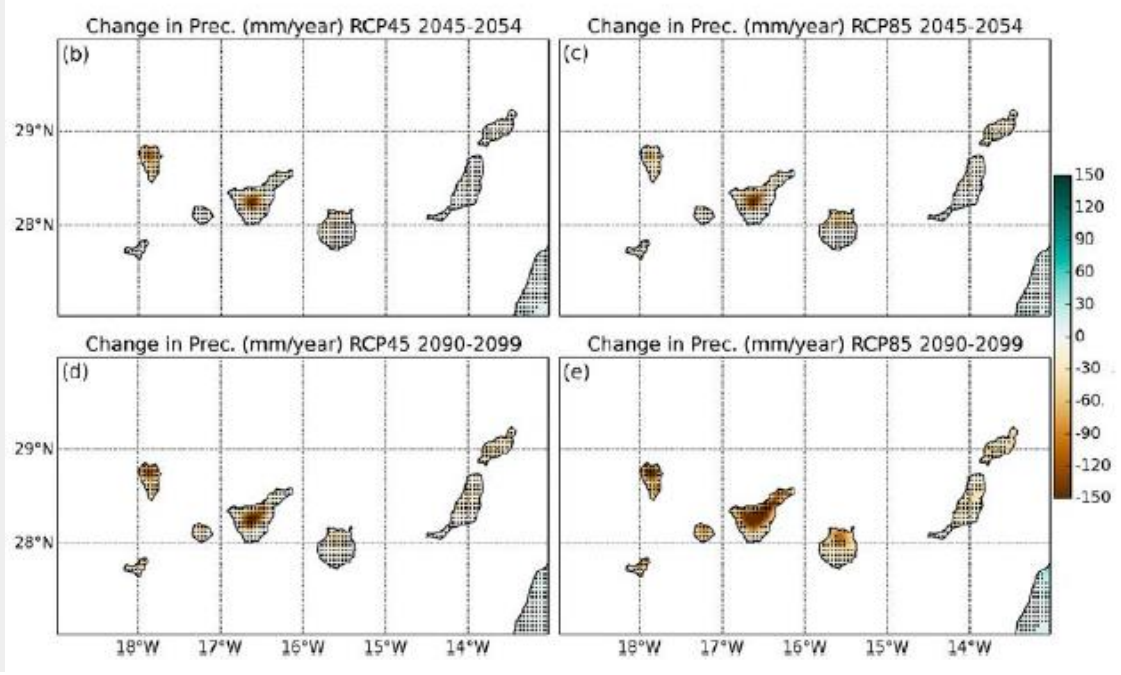


Ilustración 11. Proyecciones de aumento-disminución de la precipitación anual media para a mediados (arriba) y finales de siglo (abajo), bajo dos escenarios de emisiones de efecto invernadero. Fuente: Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos de datos de Expósito et al, 2015.

Esta situación propiciará un cambio en la duración de los períodos secos:



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 29/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



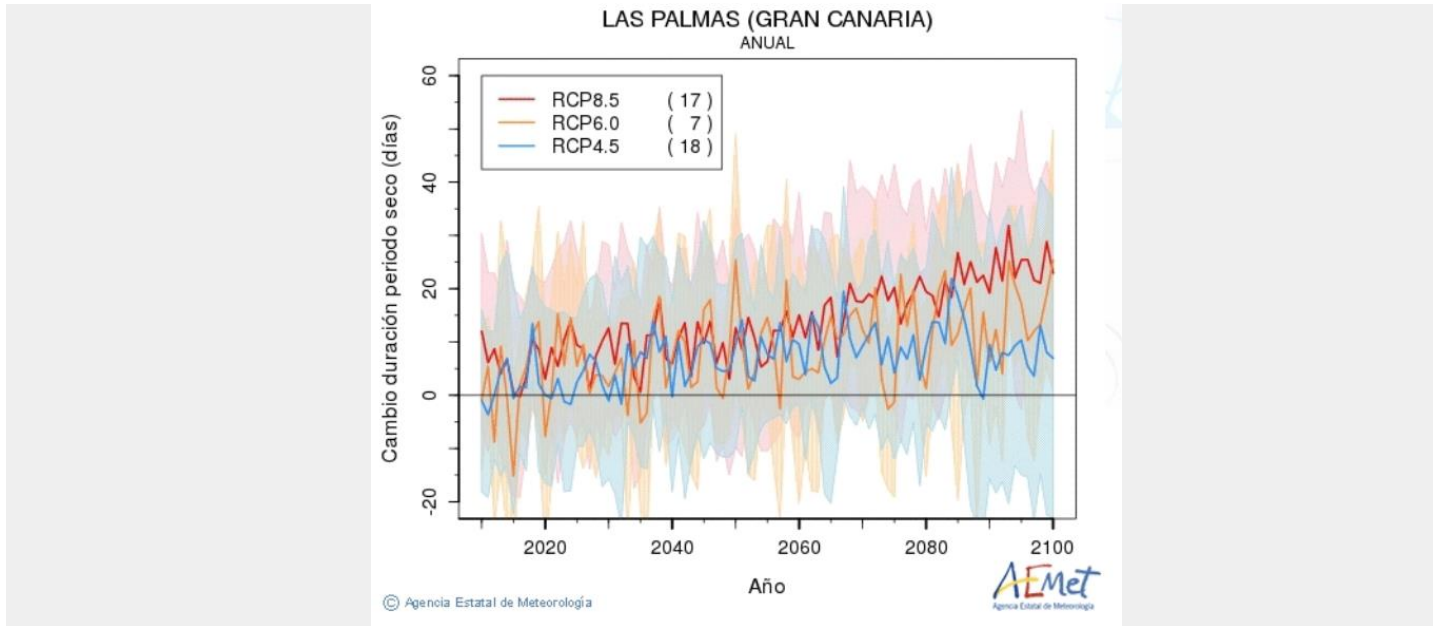


Ilustración 12. Proyección para 2100 considerando los cambios en la duración de períodos secos en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se conciben como períodos secos el número máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Los resultados de estas proyecciones inducen a una mayor probabilidad de alcanzar los indicadores de amenaza climática estimados en el PACES, con lo que el ámbito de ordenación se verá afectado, como el resto del territorio municipal e insular, por la incidencia de este fenómeno y lo expondrá en mayor medida a los tipos de riesgos climáticos, por lo que será fundamental que, en la medida en la que el objeto de esta MM lo permita, que esta establezca las determinaciones oportunas enfocadas a su mitigación y adaptación.

11. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA¹²

El ámbito de ordenación se localiza sobre depósitos aluviales, de fondo de barranco y de valle conformando la explanada sedimentaria sobre la que se ha desarrollado el núcleo de Maspalomas.

En el proceso de evaluación ambiental se caracterizan los rasgos de la gea con el objeto de identificar la aptitud del territorio para soportar los diferentes usos propuestos. Sin embargo, en la presente MM no se concretan usos diferentes a los existentes con lo que las características geológicas o geomorfológicas no resultan de relevancia para este proceso.

La parcela que se ordena o complejo turístico limita al norte y sur con otros establecimientos turísticos. Al este con la avenida Touroperador Air Marín y al oeste con la avenida de Cristóbal Colón. Esta última se encuentra a cota superior que el resto de la parcela.

¹² Fuente de la información: información geológica ofrecida por la Administración Autónoma a través del Mapa Geológico de Canarias, elaborado por GRAFCAN mediante un convenio del Instituto Geológico y Minero de España (IGME) en 2003 y el Gobierno de Canarias



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 30/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



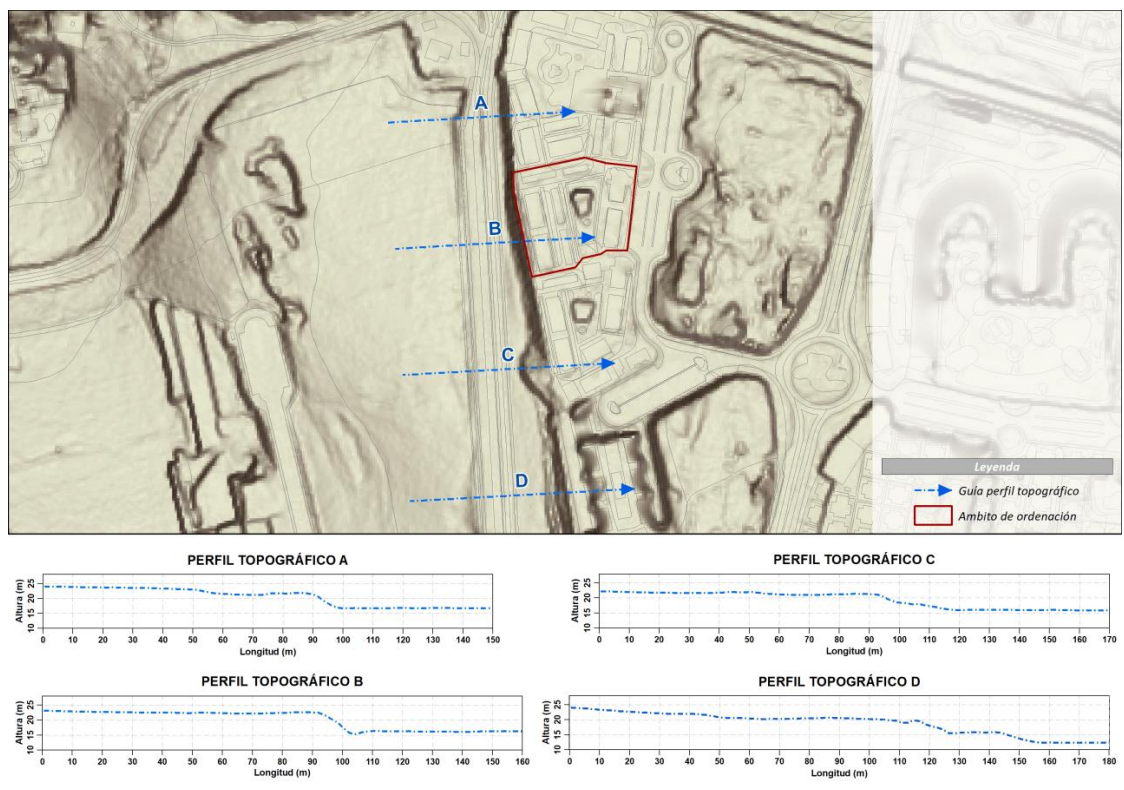


Ilustración 13. Topografía del ámbito de ordenación y su entorno inmediato. Elaboración propia.

11.1. ZONAS DE INTERÉS GEOLÓGICO MERECEADORAS DE PROTECCIÓN

Por otra parte, también se concreta el objeto de describir y delimitar cartográficamente las áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación.

El criterio empleado para identificar las zonas con valor geológico es el del reconocimiento de Lugares de Interés Geológico¹³ como elementos integrantes del patrimonio geológico por albergar o representar unas características consideradas con valor dentro de la historia geológica o paleontológica de un territorio. Se emplea este criterio por considerarse que la designación de LIG es la única caracterización geológica que emplea una metodología científica¹⁴ válida para atribuir valor geológico a una entidad.

Sin embargo, en el ámbito de ordenación o su entorno inmediato no se encuentran espacios de interés geológico. Tan solo cabe hacer mención de que a 1 km de distancia se encuentra el LIG IC3012. *Dunas cuaternarias de Maspalomas*, pero la presencia del ámbito de ordenación no interfiere en las dinámicas sedimentarias del sistema dunar de Maspalomas al encontrarse al oeste del mismo¹⁵.

¹³ Fuente de la información: Instituto Geológico y Minero de España, Visor LIG. <http://info.igme.es/ielig/>. Ficha LIG disponible en: <https://info.igme.es/ielig/LIGInfo.aspx?codigo=IC3002>.

¹⁴ La metodología utilizada por el Instituto Geológico y Minero de España para la elaboración del inventario español de LIG puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://www.igme.es/patrimonio/descargas/METODOLOGIA%20ELIG%20V16%20actualizaci%C3%B3n%202018.pdf>.

Para el caso de Canarias, en el siguiente: https://www.igme.es/igcanarias/descargas/Manual_Inventario%20LIG%2022-10-2020_final.pdf.

¹⁵ Información concluida a partir de la consulta del proyecto Masdunas (disponible en: <https://masdunas.es/>)



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 31/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

11.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El EIACCGC o el PACES aluden a los movimientos en masa como riesgos asociados a los efectos del cambio climático en Gran Canaria, así como la sequía la cual se estima sea cada vez más recurrente, motivada, entre otros factores, por la erosión del suelo.

Estos dos fenómenos pueden ser una evidencia de la incidencia del cambio climático a nivel municipal, pero no se deduce su incidencia en el ámbito de ordenación puesto que se trata de una zona llana.

12. EDAFOLOGÍA Y CAPACIDAD AGROLÓGICA

Con la finalidad de determinar las áreas con valor agrícola y preservar este recurso natural, se analiza la edafología para identificar si las propuestas de ordenación pudieran incidir negativamente en su conservación.

Sin embargo, tal y como se ha venido describiendo, el ámbito de ordenación representa un espacio totalmente transformado por la urbanización y la edificación con lo que carece de la presencia de este factor natural.

13. HIDROLOGÍA¹⁶

En este caso, resulta de relevancia para la evaluación ambiental la descripción de la red hidrográfica, así como los aspectos concernientes al aprovechamiento de las aguas, con el fin de adivinar si la ordenación propuesta interferiría negativamente en esta.

El ámbito de ordenación se encuentra en la cuenca del barranco de Maspalomas. A 500 m al este se encuentra la canalización del barranco de Maspalomas y a 150 m la canalización del barranco de la Tabaquera.

¹⁶ Fuente de la información: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 32/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



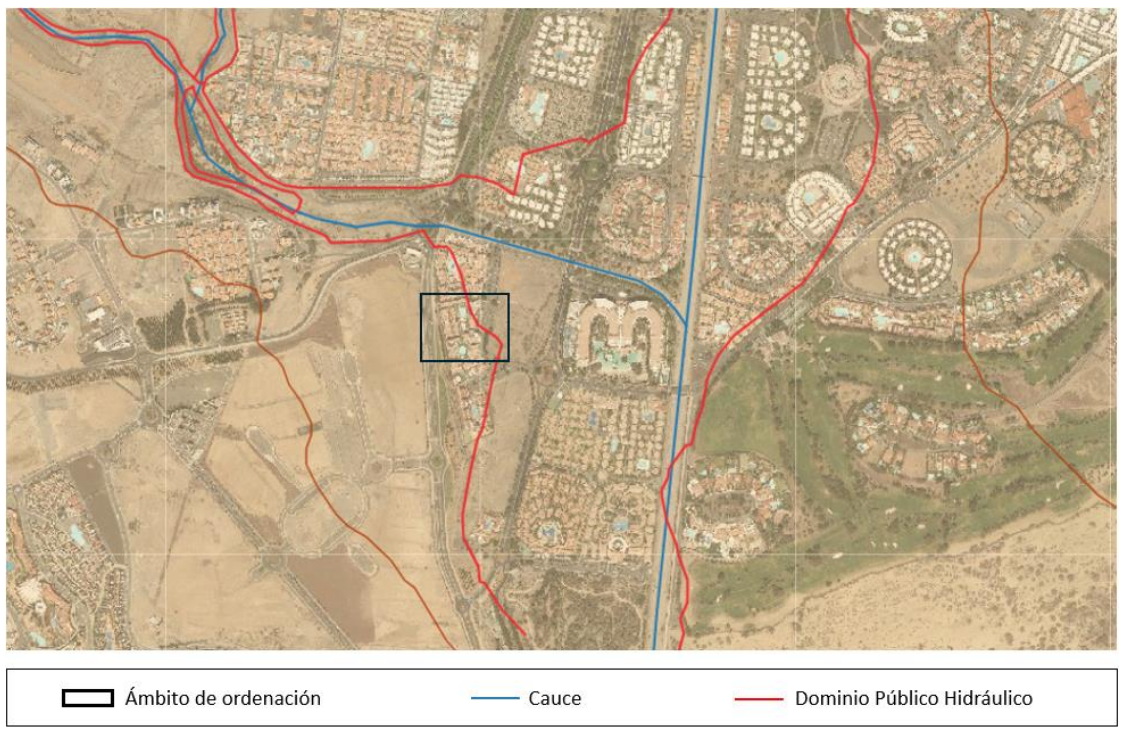


Ilustración 14. Mapa de cauces de Gran Canaria. Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

13.1. ZONAS CON POTENCIAL EXPOSICIÓN A RIESGOS HIDROLÓGICOS

Otra de las finalidades de esta caracterización es la de identificar aquellas situaciones de riesgo asociadas a la hidrología.

En el marco de las obligaciones emanadas de la *Directiva Europea 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación*, y su trasposición al ordenamiento jurídico español mediante el *Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación*, se elaboraron los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación en Gran Canaria por el Consejo Insular de Aguas. Este mapa ha caracterizado Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación¹⁷ fluviales y costeras en la zona de Maspalomas. Las de origen fluvial se concretan en las zonas que pueden resultar inundadas a consecuencia del desbordamiento de la capacidad del caudal del barranco de Maspalomas.

Se trata de la *ES120_ARPSI_0043. Barranco de Maspalomas* y se concluye en su ficha descriptiva la posible zona que resulte inundable, encontrándose el ámbito de ordenación muy cerca de esta:

¹⁷ En adelante, ARPSI.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 33/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

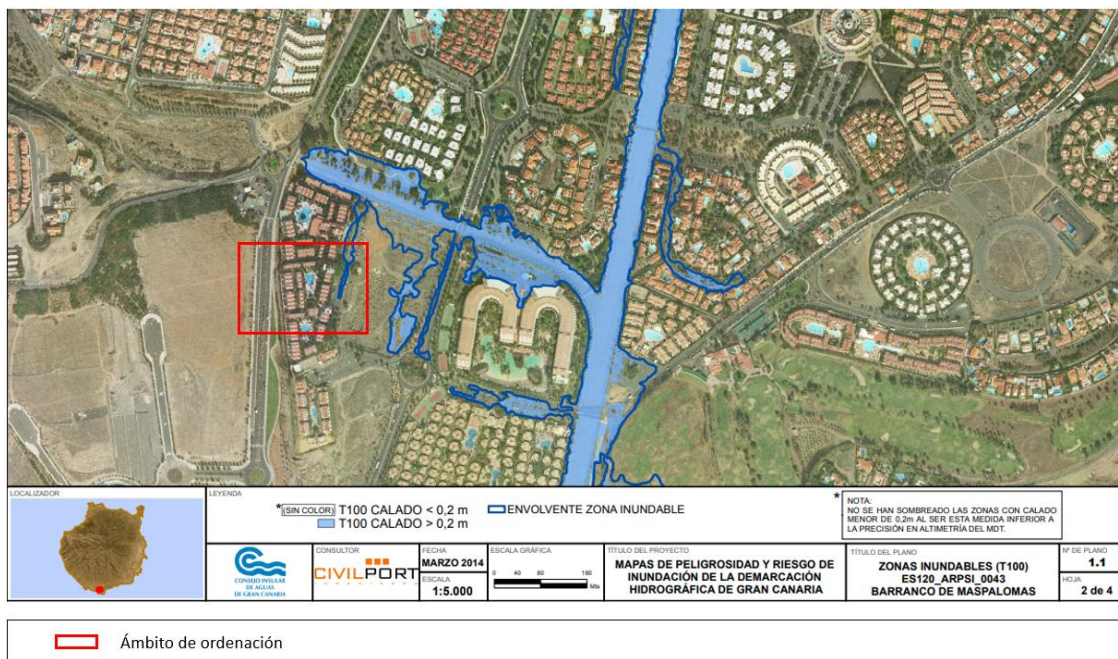


Ilustración 15. Zona inundable de la ES120_ARPSI_0043 en las inmediaciones del ámbito de ordenación. Fuente: Mapa de peligrosidad y riesgo de inundación. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Plano 1.1. Hoja 2 de 4.

La avenida Touroperador Air Marín resultaría afectada, vía de acceso al complejo turístico objeto de ordenación en esta MM. Dado que el objeto de ordenación no replantea la disposición física en planta del complejo turístico, no se consideran afecciones ni negativas ni positivas de la MM ante este riesgo, con lo que se concluye una exposición al riesgo que seguirá existiendo sin que este instrumento tenga la capacidad de interferir.

De las ARPSI costeras, en Maspalomas se define la ES120-ARPSI_0019. Las Palmas de Abajo. En este se calcula que resultarían afectadas las zonas del paseo Príncipe de Asturias, el Faro de Maspalomas o el paseo de La Charca.

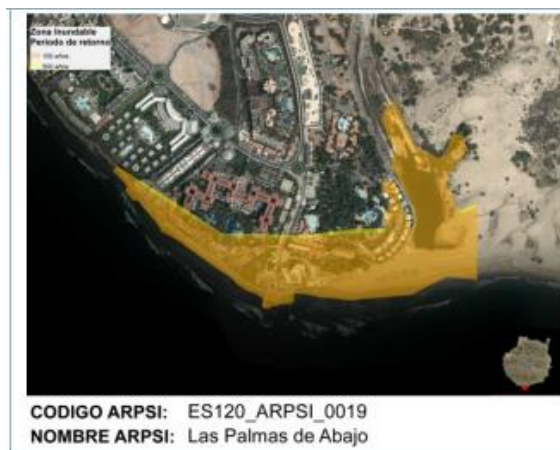


Ilustración 16. Delimitación de la ES120-ARPSI_0019. Las Palmas de Abajo. Fuente: CIA.

13.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático amenaza la disponibilidad del recurso agua debido a la concurrencia de sequías que motiva y a la alteración química producida en las masas de agua subterráneas por la intrusión marina.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 34/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

En el contexto del ámbito de ordenación, la afección directa por estos fenómenos climáticos puede no ser inmediata, pero los efectos indirectos son sustanciales. La minoración en la disponibilidad de agua debido a sequías prolongadas o a la intrusión marina puede alterar las proyecciones de demanda establecidas en el planeamiento vigente. La capacidad de satisfacer las necesidades hídricas planificadas para usos urbanos puede verse comprometida, afectando el equilibrio hidrológico y generando desafíos en la gestión del recurso.

Adicionalmente, el cambio climático puede influir en los patrones de precipitación, llevando a eventos más intensos y erráticos, lo que podría traer consecuencias en términos de inundaciones repentinas y escorrentía superficial, afectando la gestión hídrica y la infraestructura asociada.

En resumen, la incidencia del cambio climático en la hidrología implica una mayor frecuencia e intensidad de eventos extremos, lo que afecta directamente a la disponibilidad y calidad del agua. Supondrá una cuestión a evaluar, cómo las propuestas de ordenación plantean soluciones ante estos efectos del cambio climático o, incluso, proponen medidas para adaptarse y mitigarlas.

14. VEGETACIÓN Y FLORA

La caracterización de las comunidades vegetales existentes en cada ámbito territorial resulta esencial en el proceso de evaluación pues se deducen de estas las áreas de mayor interés para su conservación y posibilita la identificación, con posterioridad, de las posibles afecciones a este fin derivadas de las propuestas de ordenación.

El complejo turístico que aquí se ordena está desprovisto de comunidades vegetales de origen natural, circunscribiéndose tan solo a aquella de carácter ornamental, por lo que no existe un interés en la conservación de valores naturales al respecto.

15. FAUNA¹⁸

La zona bioclimática donde se localiza Maspalomas propicia la distribución de comunidades faunísticas asociadas al litoral por suponer la franja costera el refugio de gran cantidad de aves marítimas, así como de otras especies del interior¹⁹.

El ámbito de ordenación no representa el hábitat natural de ninguna especie de avifauna con lo que no se deduce una dependencia entre la avifauna y el ámbito de ordenación para sus ciclos vitales.

En la cuadrícula donde se ubica el plan no se encuentra ninguna especie protegida, sin embargo, en cuadrículas colindantes se cita la presencia de 9 especies protegidas (7 aves, 1 reptil y 1 insecto).

En la distribución espacial de especies con algún régimen de protección tanto por el *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* (y las órdenes ministeriales que modifican su anexo) como por la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas* y su modificación por el *Decreto 20/2014, de 20 de marzo*; concretado por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, se identifican cuadrículas asociadas a la presencia de especies de aves, las cuales se puede clasificar en dos grupos principales. Un grupo constituido por aves consideradas razas puntuales en la zona, generalmente en época de migración: carraca europea (*Coracias garrulus*), bisbita gorjirrojo (*Anthus cervinus*), terrera marismeña (*Alaudala rufescens rufescens*) y avoceta común (*Recurvirostra avosetta*). El otro grupo estaría constituido por aves consideradas comunes por la zona,

¹⁸ Fuente de la información: Fuente de la información: Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias el cual proporciona un registro oficial taxonómico de la biota del archipiélago.

¹⁹ Morales Matos, G.; Santana Santana, A. (2005). *Islas Canarias. Territorio y Sociedad*. Anroart Ediciones, S.L. ISBN-10: 84-96577-25-2.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 35/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22

asociadas a la Charca de Maspalomas: morito común (*Plegadis falcinellus*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*) y la tórtola europea (*Streptopelia turtur*). Además, muchas de las citas se corresponden con avistamientos antiguos o de fuentes no publicadas.

Por otro lado, se encuentra el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), cuyo hábitat a menudo es el cardonal-tabaibal, zonas verdes y/o antropizadas y la Pimelia de las arenas (*Pimelia granulicollis*) por su presencia en las Dunas de Maspalomas. Con este análisis, se puede concluir que ninguna de las especies citadas se ve comprometida por el objeto de ordenación de esta MM.

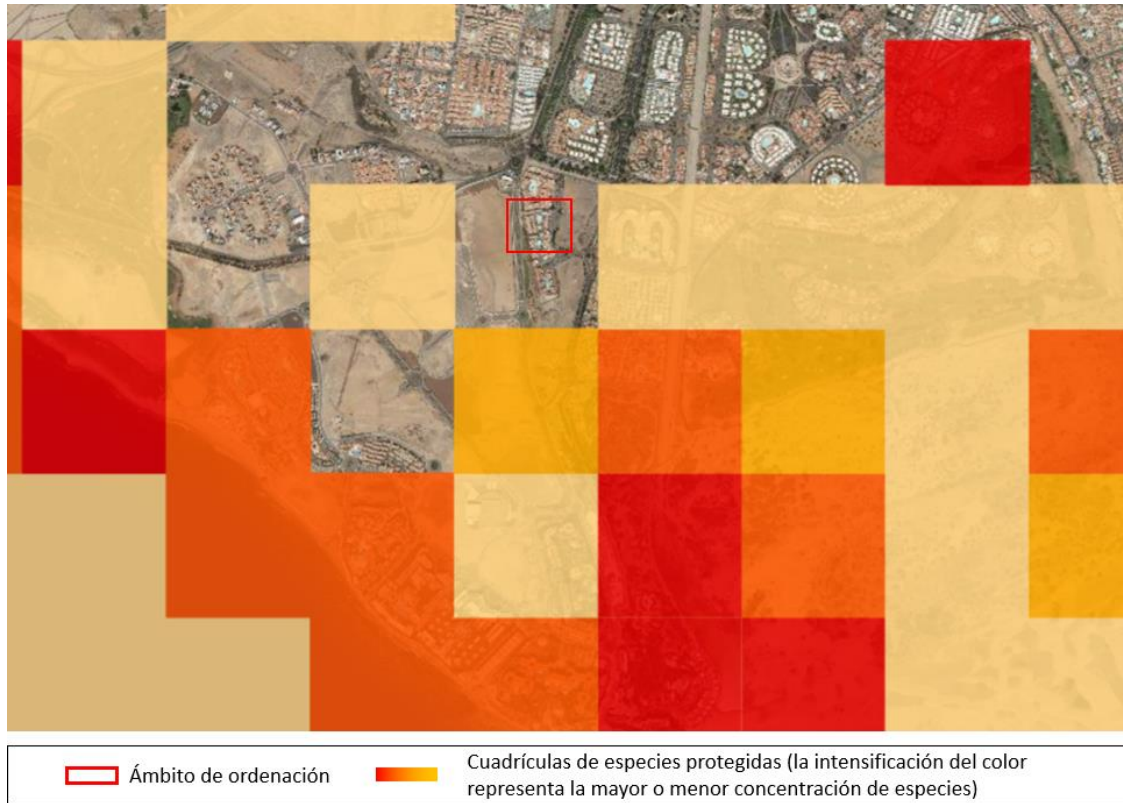


Ilustración 17. Especies protegidas. Fuente: GRAFCAN.

16. BIODIVERSIDAD

La Fundación Biodiversidad expone que la biodiversidad “es la variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, incluidos, entre otros, los ecosistemas terrestres y marinos y otros sistemas acuáticos, y los complejos ecológicos de los que forman parte; comprende la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas.” (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, n.d.-a).

Un ejemplo de zonas de esta biodiversidad son los hábitats naturales, entendidos como “zonas terrestres o acuáticas diferenciadas por sus características geográficas, abióticas y bióticas, tanto si son enteramente naturales como seminaturales” (Directiva 1992/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres)²⁰.

²⁰ En adelante, Directiva Hábitat.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 36/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



Al sur del ámbito de ordenación, asociada al sistema dunar de Maspalomas, se distribuyen los Hábitat de Interés Comunitario 92D0 - Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos y 2110-Dunas móviles embrionarias.



Ilustración 18. HIC 92D0 - Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos y 2110-Dunas móviles embrionarias. Fuente: GRAFCAN.

17. PATRIMONIO

Se plantea fundamental para el proceso de evaluación la identificación de los elementos con valor patrimonial tanto natural como cultural con el fin de reconocer su existencia en el ámbito de ordenación y la manera en la que las propuestas de ordenación se encauzan en el fomento de su conservación y preservación.

17.1. PATRIMONIO NATURAL

En definición de la LPNB, el patrimonio natural constituye el "conjunto de bienes y recursos de la naturaleza fuente de diversidad biológica y geológica, que tienen un valor relevante medioambiental, paisajístico, científico o cultural". Estos bienes y recursos de la naturaleza se incluyeron en el *Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, según lo dictado por dicha norma legal, y se gestionan mediante diferentes figuras de protección.

El ámbito de ordenación no se localiza en ninguna de las diferentes figuras de protección que pueden encontrarse desde el marco europeo, estatal y autonómico. Por lo que ninguno de estos espacios es dependiente de las condiciones ambientales de las existentes en el ámbito de ordenación con lo que no se deduce que puedan generarse afecciones a estos espacios fruto de las propuestas de ordenación.

En su entorno próximo se encuentran los siguientes espacios con protección:



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 37/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



	Ámbito de ordenación		ZEC terrestre		ZEC marina		RCENP
--	----------------------	--	---------------	--	------------	--	-------

Ilustración 19. Espacios Naturales Protegidos en el entorno del ámbito de ordenación. Fuente: GRAFCAN

3. Red Natura 2000

Según la Directiva Hábitats, se crea una red ecológica europea denominada Red Natura 2000 compuesta por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales. La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

En el ámbito de ordenación no se localizan HIC, pero sí que existen en su entorno próximo. En las dunas de Maspalomas, fruto de los HIC definidos con anterioridad, se declara la Zona Especial de Conservación²¹ ES7010007. Dunas de Maspalomas.

Además, el sur de Gran Canaria se caracteriza por la existencia de dos ZEC marinas: ES7010017. Franja marina de Mogán y la ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.

²¹ En adelante, ZEC.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 38/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

4. RED CANARIA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Teniendo sus comienzos en normativa como la *Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias* y actualmente regulada por la LSENPC, la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos (RCENP) representa el conjunto de espacios terrestre o marinos de Canarias que contienen elementos o sistemas naturales de especial interés o valor.

De los espacios de esta red regulados en el artículo 176 de la LSENPC, el sistema dunar de Maspalomas constituye, además, una Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas.

17.2. PATRIMONIO CULTURAL

Se analiza en este caso la existencia de elementos con valor cultural que deban ser merecedores de protección con lo que poder identificar si las propuestas de ordenación pudieran generar algún efecto significativo en estos.

La *Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias* establece que el patrimonio cultural de Canarias está constituido por “los bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico”. Esta ley configura tres instrumentos en los que deben integrarse los bienes del patrimonio cultural de Canarias: el Registro de Bienes de Interés Cultural²², el Catálogo Insular de Bienes Patrimoniales Culturales y el Catálogo Municipal de Bienes Patrimoniales Culturales.

En el ámbito de ordenación no se encuentran bienes de esta naturaleza incluidos en esos instrumentos.

En la zona de Maspalomas pueden localizarse algunos de estos como un estanque para el almacenamiento de agua que forma parte del Inventario de Bienes Inmuebles de Interés Etnográfico de Gran Canaria o el yacimiento arqueológico consistente en un amontonamiento irregular de material lítico y de material malacológico y algunos restos de ictiofauna recogido en la Carta Arqueológica Insular.

²² En adelante BIC.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 39/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



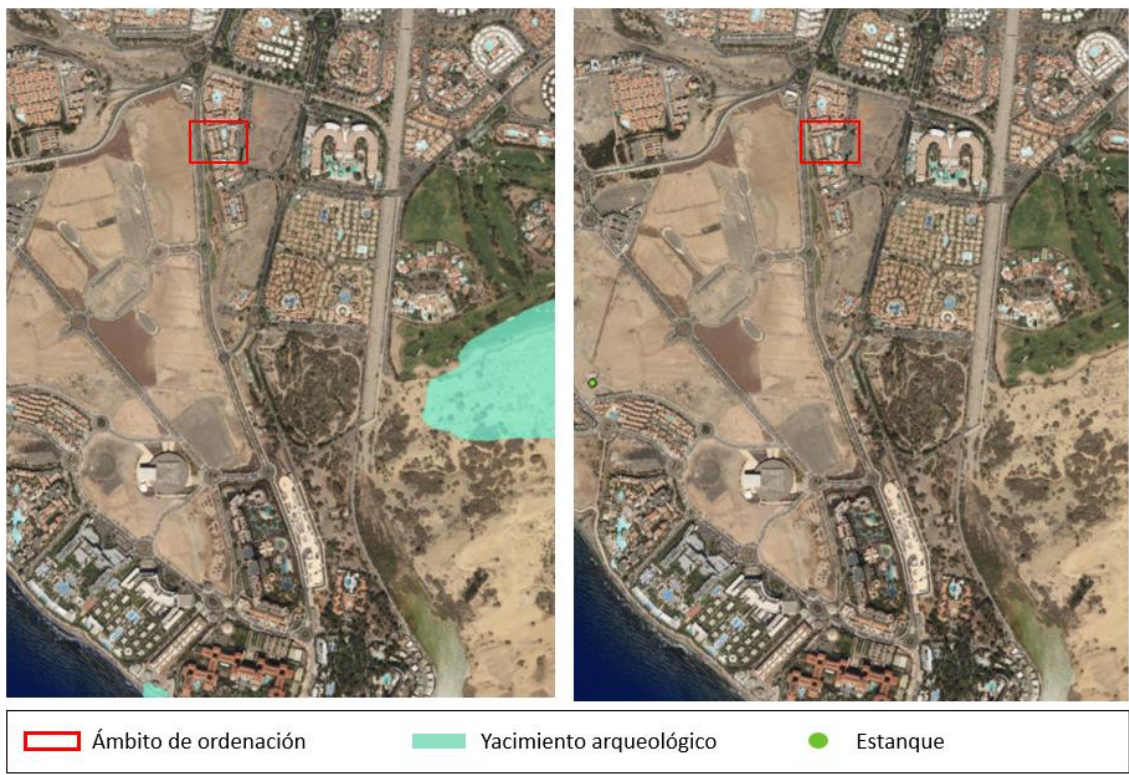


Ilustración 20. Bienes del patrimonio cultural en el entorno del ámbito de ordenación. Fuente: IdeGranCanaria

Además, en la Punta de Maspalomas se encuentra el Faro de Maspalomas, edificio catalogado por el Catálogo de Edificios, Conjuntos y Elementos de Interés Histórico-Artístico del PGO'96.

18. PAISAJE

Se analiza e interpreta en este apartado el paisaje como “síntesis de las características de un determinado medio físico y de la acción humana sobre él a lo largo del tiempo, refleja la superposición de los diversos modelos culturales, ecológicos y económicos en el espacio...El paisaje es un elemento esencial para el bienestar individual y social, cuya protección, gestión y planeamiento comportan derechos y deberes para todos” (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 2022).

El Convenio Europeo del Paisaje, tratado internacional en esta materia aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000 a propuesta del Consejo de Europa y cuya entrada en vigor tuvo lugar el 1 de marzo de 2004, define el “paisaje como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”.

Dada la escasa dimensión del ámbito que se ordena, se aplica una sencilla metodología de análisis del paisaje basada en la identificación de los componentes que conforman el paisaje de este enclave con lo que se podrá deducir si las propuestas de ordenación se encauzan a su conservación y mejora o, por el contrario, generarían efectos relevantes en este al alterar estos componentes perdiendo su identidad paisajística.

18.1. COMPONENTES DEL PAISAJE

El ámbito de ordenación representa un espacio urbano conformado por elementos de esta naturales:

- Edificaciones y espacios libres de parcela



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 40/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



Suponen el primer elemento configurador visual del espacio. Las edificaciones no ocupan grandes volúmenes al constituir edificaciones adosadas de baja altura (entre 2 y 3 alturas) y no ocupar la totalidad de la parcela turística, disponiéndose en la superficie restante las zonas de restauración, solárium o piscina.

- Urbanización

El entorno de la parcela se encuentra organizado por los procesos de urbanización del enclave turístico de Maspalomas configurándose por grandes complejos destinados a esta actividad económica.

19. POBLACIÓN²³

Resulta esencial analizar la estructura de la población, así como su crecimiento y previsiones futuras con el fin de advertir si las consecuencias derivadas de la MM pudieran replantear esos escenarios de crecimiento.

Estadísticamente, el ámbito de ordenación se encuentra en la entidad poblacional *Campo internacional*, diferenciada de otras como *Sonneland*, *San Fernando* o *Playa del Inglés*.



Ilustración 21. Entidad poblacional donde se localiza el ámbito de ordenación. Fuente: GRAFCAN.

²³ Fuente de la información: Instituto Canario de Estadística (en adelante, ISTAC) e Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE).



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 41/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

Aun estando ordenado como una pieza turística insular, alberga población de derecho, concretamente a 2.714 personas, de las cuales 1.493 son hombres y 1.221 mujeres, representando una clara predominancia de población masculina (Población del Padrón Continuo por unidad poblacional, INE).

Esta población ha crecido exponencialmente en las últimas 20 décadas pasando de 862 personas en 2004 a 2.714 personas en 2023 (INE).

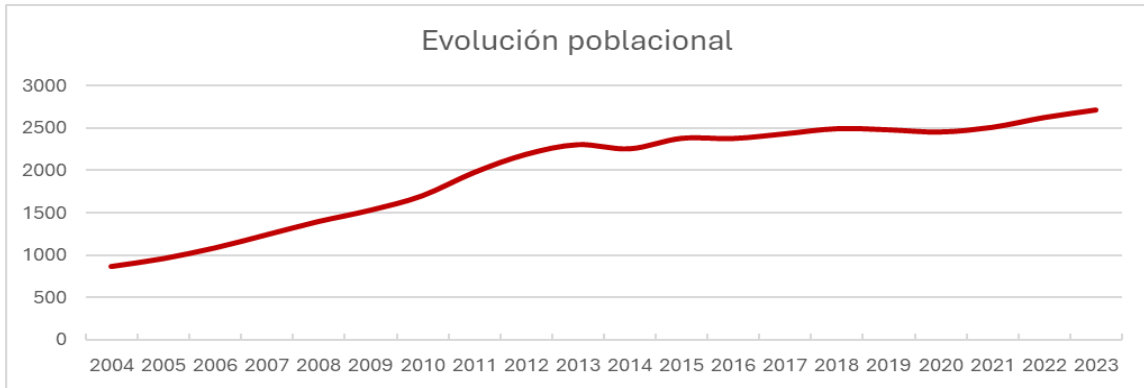


Ilustración 22. Evolución de la población en la entidad poblacional del ámbito de ordenación. Fuente: INE.

Dado su enclave turístico, forma parte además de la entidad turística *Maspalomas* y el núcleo específico de *Campo Internacional*, entidades delimitadas por la Encuesta de Alojamientos Turístico para aportar indicadores de capacidad, ocupación, rentabilidad, precios, ingresos y empleo de hoteles y apartamentos en toda Canarias.

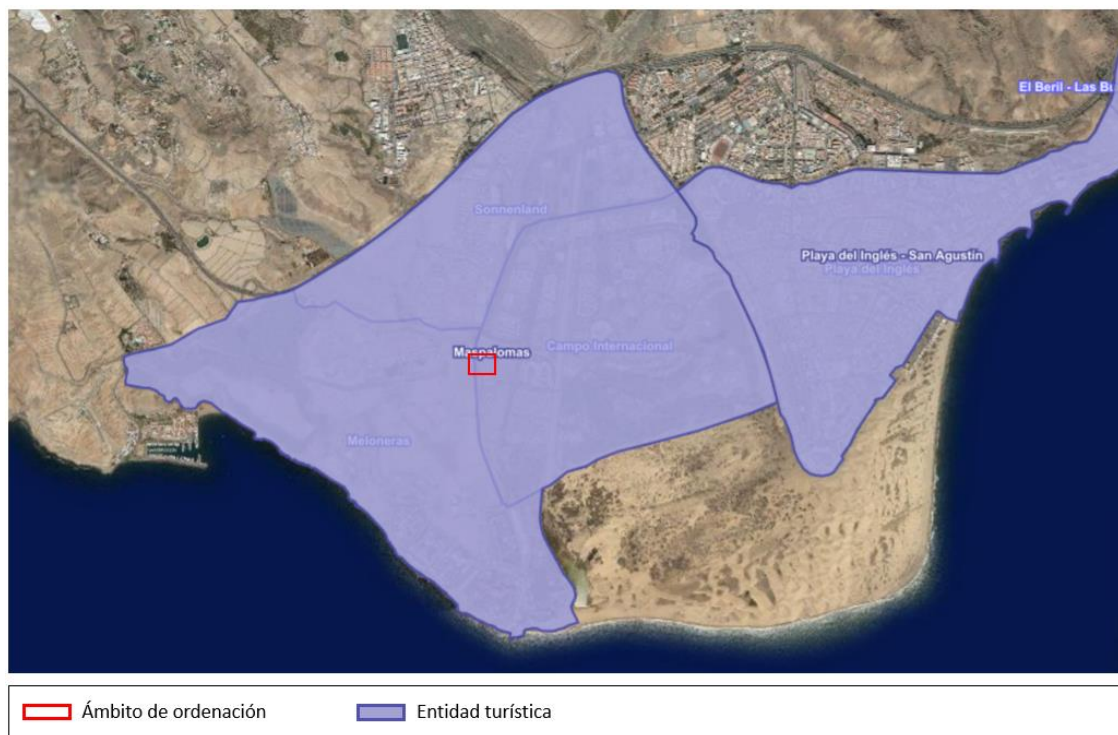


Ilustración 23. Entidad y núcleo turístico donde se encuentra el ámbito de ordenación. Fuente: GRAFCAN.

Los datos de Población turística equivalente, indicador que permite analizar la carga que soportan los núcleos con explotaciones turísticas para, de esta forma visualizar la afluencia de turistas mediante una



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 42/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

fórmula que relaciona las pernoctaciones anuales conforme al número de personas que residiera todo el año en su lugar, muestran una reducción de turistas en la entidad de Maspalomas y una tendencia constante de estabilidad en los datos de turistas en el núcleo Campo Internacional. Es notoria la reducción acontecida con motivo de la crisis de la COVID-19 en 2020 hasta el 2021.

	Maspalomas	Campo Internacional
2023	16.648,72	6.003,59
2022	15.321,59	5.426,04
2021	8.427,41	2.963,72
2020	5.499,56	1.665,33
2019	16.784,47	5.227,82
2018	17.758,40	6.468,16
2017	20.157,98	6.848,70
2016	19.764,92	6.494,99
2015	19.113,85	6.166,04
2014	18.564,00	5.867,64
2013	18.346,72	5.744,46
2012	18.468,94	5.587,83
2011	19.055,28	6.038,95
2010	17.652,20	6.117,88
2009	17.726,50	6.557,11

Las previsiones a futuro aluden a que se sigan sucediendo las acontecidas en estas décadas de manera que los patrones de crecimiento tanto de la población de derecho como la turística mantengan los ritmos de crecimiento. Si bien quizás los crecimientos acontecidos en la población de derecho, más significativo que en el caso de la población turística, podrían suponer demandas que a futuro requieran de nuevos objetivos en la planificación urbanística.

Las unidades alojativas que se le han asignado al *Hotel Suites Los Calderones*, hotel que constituye este complejo turístico han oscilado entre 87 y 78 uds./aloj., correspondiéndose a entre 87 y 78 turistas.

20. RIESGOS

Se entiende por riesgo al "conjunto de daños o pérdidas que se pueden esperar (muertos, heridos graves, daños a la propiedad, pérdidas económicas etc.) como consecuencia de producirse un fenómeno o un proceso que puede afectar a las personas, los bienes o el medio ambiente, en una zona determinada y en un intervalo de tiempo concreto" (RIESGOMAP, 2013, p.25).

Con base en los principios de acción preventiva y cautelar, la LEA recoge entre sus contenidos el análisis de la vulnerabilidad ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes. Por ello, se hace necesario identificar aquellos riesgos a los que se pueda ver expuesto el ámbito de ordenación.

El RPC recurre al análisis de 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.; como referencia para identificar aquellas situaciones de riesgo que pueden exponer a la población. Por lo tanto, además de la información sobre riesgos que de manera específica se ha analizado con anterioridad para aquellos factores ambientales que actúan como actores generadores de situaciones de riesgo, se analizan los propuestos por el RPC en este caso.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 43/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22

Se acude para este análisis al realizado en el Mapa de Riesgos de Canarias sobre la peligrosidad, exposición y vulnerabilidad ante estos riesgos al constituir el último estudio científico sobre riesgos en Canarias.

La *Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España (Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008)* define la Peligrosidad, o susceptibilidad, como la *capacidad del proceso natural de causar daño, bien por su magnitud (intensidad o severidad), dimensión espacio- temporal (área afectada y durante cuánto tiempo), y/o por su frecuencia de ocurrencia (periodicidad)* (p. 21). En el caso de la Exposición o grado en el que los bienes materiales o las personas están mostradas al peligro, o sea, susceptibles de verse afectadas por sus efectos -puede ser exposición social (personas) o económica (bienes materiales o vías de servicio) (Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008, p.22). Finalmente, la Vulnerabilidad responde a la fragilidad intrínseca de los bienes o las personas expuestos, esto es, en qué grado pueden verse afectados por el peligro -también puede ser social o económica- (Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008, p.22).

El proyecto RIESGOMAP evalúa los riesgos en Canarias con el propósito de elaborar ese Mapa de Riesgos. Para cada uno de estos aplica unos criterios basados en metodología científica de cada área de estudio²⁴. Así, se puede concretar en el ámbito de ordenación la peligrosidad, exposición y vulnerabilidad que presenta concluyendo un valor de riesgo total:

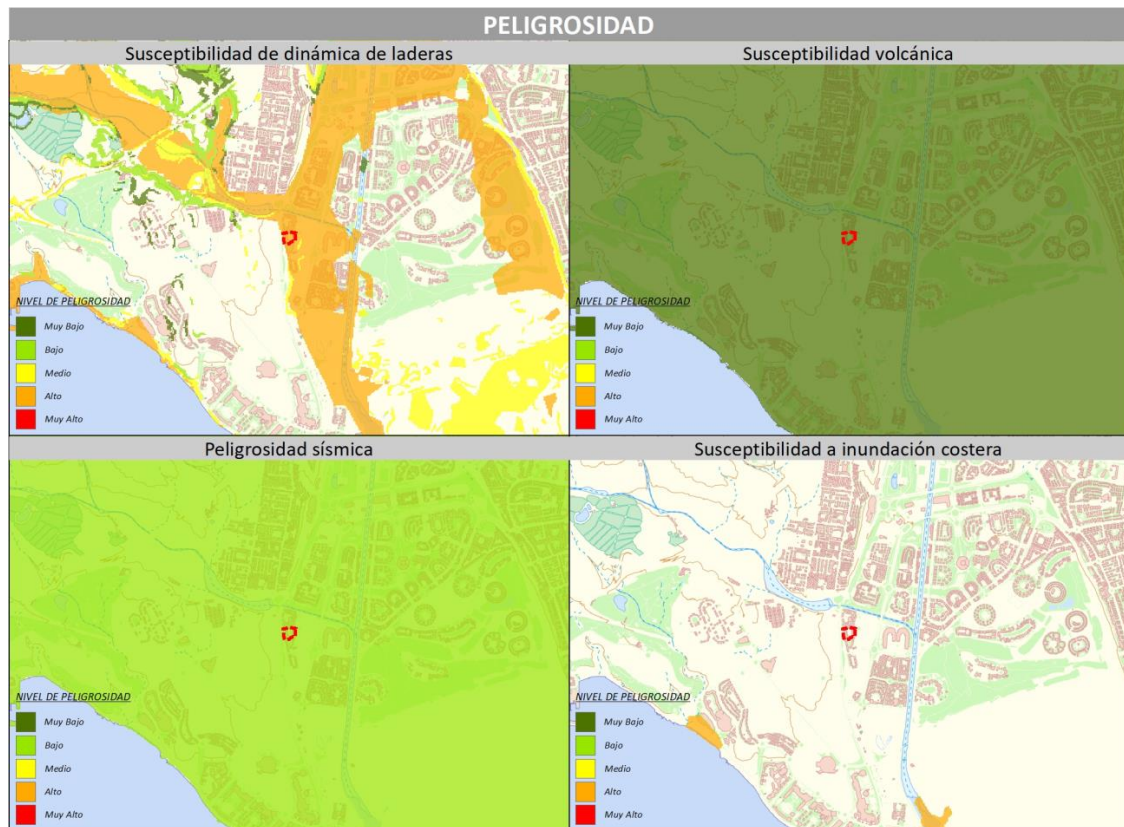


Ilustración 24. Peligrosidad ante diferentes riesgos en el ámbito de ordenación. Fuente: RIESGOMAP.

²⁴ Esta metodología puede ser consultada en la Memoria del proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP" (MAC/3/C171) perteneciente al Programa de Cooperación Transnacional Madeira-Azores-Canarias (MAC 2007-2013), cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) (Disponible en: <https://datos.canarias.es/catalogos/general/dataset/riesgomap>).



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 44/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



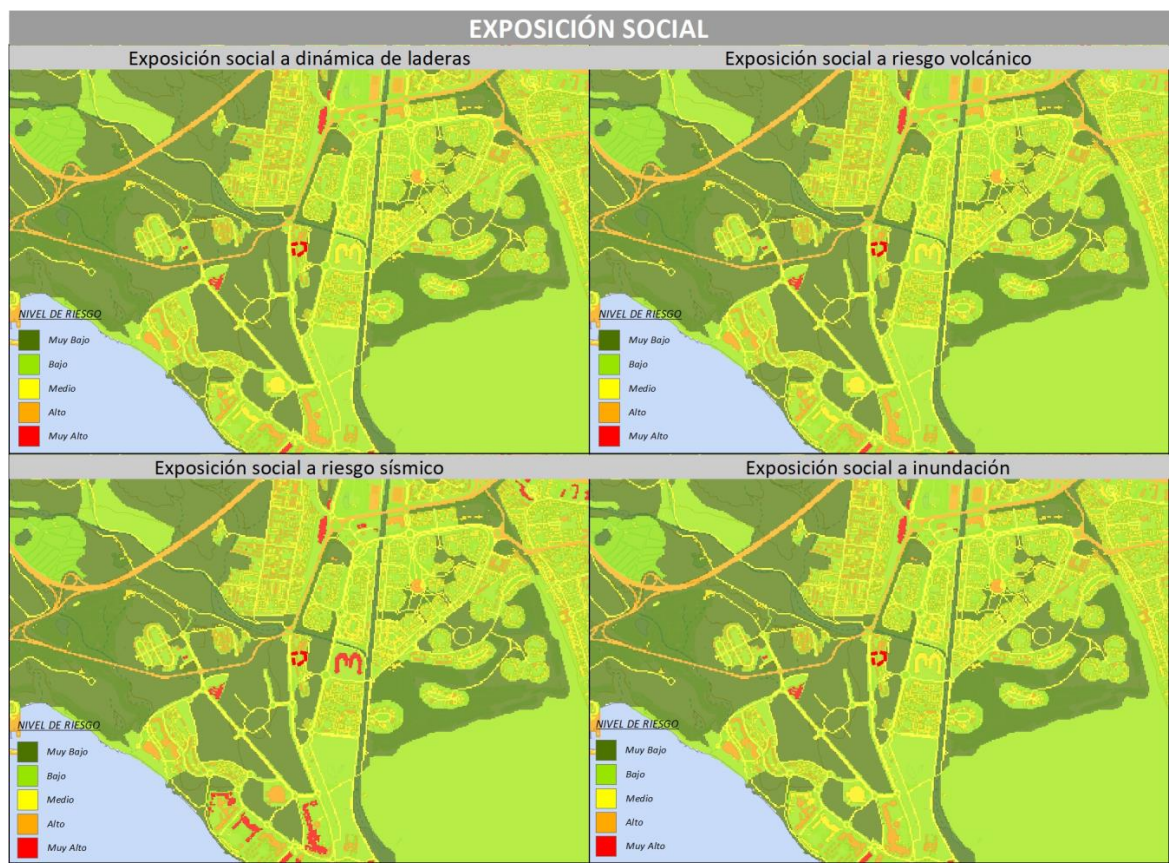


Ilustración 25. Exposición social ante diferentes riesgos en el ámbito de ordenación. Fuente: RIESGOMAP.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 45/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

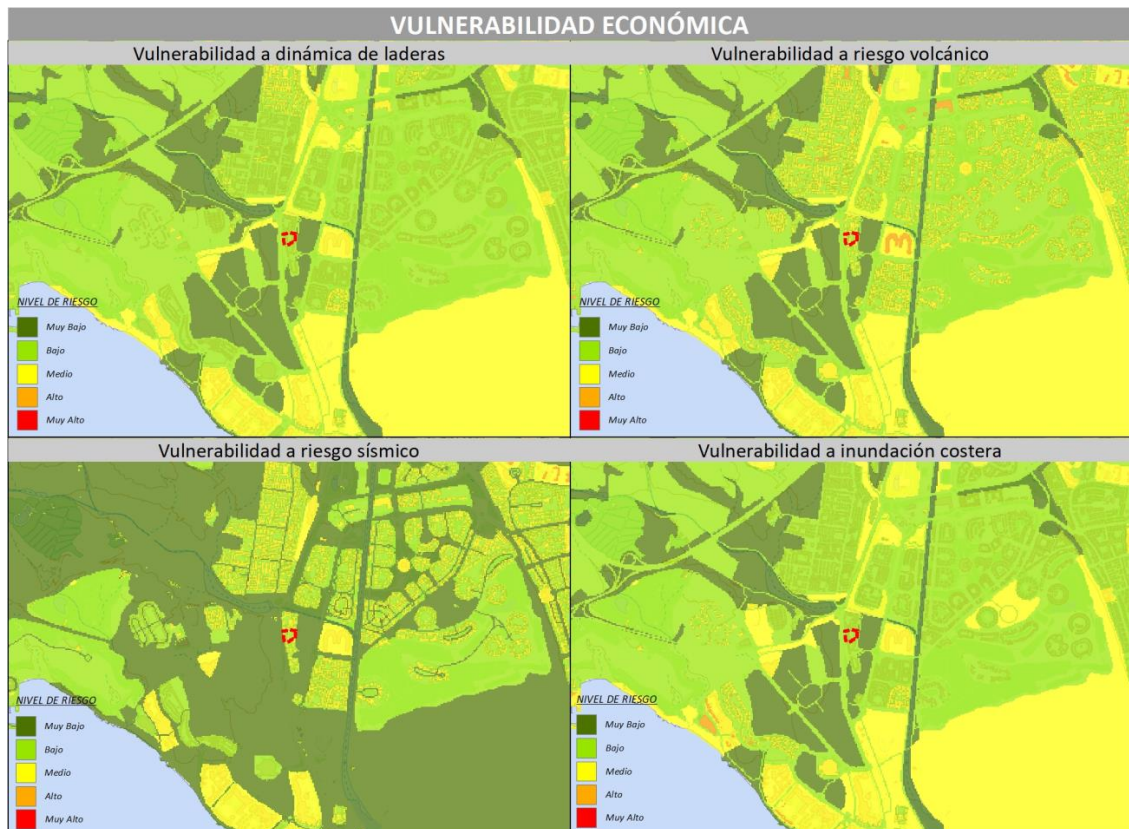


Ilustración 26. Vulnerabilidad económica ante diferentes riesgos en el ámbito de ordenación. Fuente: RIESGOMAP.

Se puede constatar que los niveles de riesgo por incendios forestales, volcanismo, sismicidad e inundación fluvial o costera son valores Muy bajos, Bajos o inexistentes, con lo que se deduce una situación de seguridad tanto de la población como de los bienes materiales ante catástrofes.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 46/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	



Ilustración 27. Riesgo a diferentes riesgos en el ámbito de ordenación. Fuente: RIESGOMAP.

CAPÍTULO VI. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas de ordenación, tal y como se expone en la Memoria Justificativa, pretenden **recuperar los parámetros urbanísticos derogados a una edificación que se construyó bajo la ordenación e incentivos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”,** instrumento actualmente anulado, quedando, por ello, desamparada urbanísticamente, **requiriendo de una modificación del PGO’96 que de cobertura legal a este suelo.**

Por tanto, *las alternativas van a variar sobre la adaptación de los parámetros urbanísticos establecidos por el PMM en su totalidad o solamente los acogidos por el proyecto ejecutado.*

En los siguientes puntos se extrae la definición de las alternativas propuestas por la MM. Estas no se acompañan con representación gráfica puesto que el objeto de la ordenación es la variación de parámetros numéricos de la normativa que no pueden tener un reflejo cartográfico.:

21. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 propone modificar el PGO’96 para que este recoja/adapte a sus determinaciones/parámetros urbanísticos los del proyecto ya ejecutado. Según la Modificación del PGO’96, el instrumento acabaría recogiendo los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión, siendo estos los del proyecto ejecutado:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento	36	0.59	-----	2 plantas	≥ Altura,



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 47/53 -	Fecha de emisión de esta copia:



		turístico complementario					mínimo 3 m
--	--	-----------------------------	--	--	--	--	------------

22. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 propone modificar el PGO'96 y recoger los parámetros urbanísticos que establecía el PMM Maspalomas Costa Canaria para esa parcela en cuestión, asumiendo los incentivos de renovación turística. Con la asunción de los parámetros urbanísticos de dicho instrumento, PMM, la parcela quedaría con los siguientes:

PARCELA 20.4-a							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.002,37	Turístico	Equipamiento turístico complementario	42	0.90	-----	3 plantas	Los existentes

23. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS POR LA MJO

De entre las dos alternativas propuestas, en la MJO se considera que *la más idónea, administrativa y urbanísticamente viable la Alternativa 1, siendo esa la que coincide con el objetivo principal de la MM que se está redactando.*

La alteración del PGO'96 que se propone es única y exclusivamente para darle amparo legal a la edificación ya construida en la parcela 20.4-a, el establecimiento hotelero Hotel Suites Los Calderones. Este se construyó bajo la ordenación del PMM Maspalomas Costa Canaria, instrumento que incentivaba el uso turístico y permitía el incremento en algunos de los parámetros urbanísticos, tales como la edificabilidad, ocupación, unidades alojativas, etc.

*Desde el punto de vista económico, la **alternativa seleccionada es la 1**, ya que el establecimiento hotelero se encuentra actualmente abierto y ofreciendo su servicio, y esta es la única alternativa que no implica una obra/nuevo proyecto y consecuentemente la paralización de la oferta y servicio del hotel, incurriendo en nuevos costes económicos innecesarios para el promotor.*

24. ADAPTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE LA MM

Como se había descrito con anterioridad, el objetivo de esta MM consiste en rescatar las determinaciones urbanísticas dadas por el PMM. Por tanto, esta actuación no implica la consecución de otros objetivos con lo que no se planteaban objetivos ambientales más que los meramente urbanísticos.

En este escenario de recuperación de parámetros urbanísticos, parece una actuación alejada de los principios de conservación o preservación ambiental en tanto no es un espacio donde predominen o existan elementos de índole natural que requiera de la aplicación de estos fundamentos estratégicos. Hay que hacer mención de que, tanto el plan general de ordenación que viabilizó esta actividad en este suelo, como el plan de modernización y mejora bajo el que se posibilitó su reforma y que fue evaluado ambientalmente con lo que se entendía acorde a los principios y objetivos que regían ese marco ambiental supramunicipal o los propios de la ordenación que planteasen.

CAPÍTULO VII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM

La MM no prevé ningún instrumento de desarrollo o de tramitación necesarios para ejecutar sus determinaciones pues estas ya han sido ejecutadas durante la vigencia del PMM.

CAPÍTULO VIII. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Dado el carácter simplificado del procedimiento de evaluación ambiental, como paso previo, se analizaron los resultados de la evaluación del PMM: impactos considerados y medidas aplicadas para su



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 48/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22

mitigación, prevención, reducción o compensación. Finalmente, centrándonos en este DAE, se analizan las posibles afecciones que pueda generar esta MM, que se entienden las mismas que podía generar el PMM.

25. EFECTOS PREVISIBLES EN LA EVALUACIÓN DEL PMM “MASPALOMAS COSTA CANARIA”

El Tomo IV del PMM constituye el Informe de Sostenibilidad Ambiental, documento con el que se desarrolló la evaluación de este instrumento. En su capítulo 6. *Evaluación ambiental*, se identifican en primera instancia las determinaciones del Plan potencialmente generadoras de efectos significativos sobre el medio ambiente, identificando los cambios y asignación de *nuevos parámetros urbanísticos que originen un aumento de capacidad de carga de alojamiento* identificando efectos solo en el caso de un complejo hotelero y otro extrahotelero, tipologías que no se corresponden con el Hotel Los Calderones, con lo que no se preveían efectos en este suelo como consecuencia de los incentivos que el PMM otorgaba a los parámetros de ordenación vigentes: edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.

26. EFECTOS PREVISIBLES POR LA MM

En virtud de la evaluación realizada por el PMM, el objeto y determinaciones de ordenación del presente instrumento, **no se consideran afecciones por aplicación del presente en tanto en cuanto son las establecidas por el primer instrumento, el PMM**. Si hubo efectos o no en aplicación de estos, debía ser el PMM el que los detectara, pero no identificó ninguno en este suelo provocados por estas transformaciones que incentivaba, por lo que no procede que esta MM vuelva a evaluar lo ya evaluado por el plan de modernización, más aún cuando sus determinaciones urbanísticas ya han sido ejecutadas y consecuentemente desmantelado el principio preventivo de la LEA.

Por lo tanto, no se requiere de la aplicación de metodologías de evaluación para identificar efectos ambientales que generó el PMM conformando, en el caso de haberlos, efectos existentes, positivos o negativos. Dicho lo cual, no se aplicará la metodología propuesta por el RPC pues carecería de fundamentación utilizar un método de evaluación para identificar efectos cuando los estos ya pueden haberse dado.

Aún con ello y a solicitud del órgano ambiental, se relacionan en la siguiente tabla la identificación de efectos a los factores ambientales, asignándoseles una “Alteración previsible” a modo de programa de vigilancia ambiental..

FACTORES AMBIENTALES	ALTERACIÓN PREVISIBLE
TIERRA	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no generarán nuevos problemas en el terreno respecto a los ya existentes.
AIRE	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no generarán efectos que alteren las características o calidad del aire.
FACTORES CLIMÁTICOS Y CAMBIO CLIMÁTICO	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no alterarán las dinámicas y características climáticas ni generará nuevas incidencias sobre los efectos del cambio climático.
AGUA	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no pondrán en riesgo los recursos hídricos ni alterará las dinámicas hidrológicas.
BIODIVERSIDAD	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no pondrán en riesgo la salvaguarda de la biodiversidad canaria.
FLORA	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no afectarán de ninguna manera a las comunidades vegetales o flora singular.
FAUNA	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no alterarán de ninguna manera a las comunidades faunísticas ni a la fauna singular.
PATRIMONIO CULTURAL	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no pondrán en riesgos la salvaguarda de los bienes culturales existentes en Maspalomas.
PAISAJE	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no alterarán las características del paisaje existente.
BIENES MATERIALES	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no pondrán en riesgo los bienes materiales existentes.
POBLACIÓN Y GÉNERO	No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no afectarán a las dinámicas de la población ni en Maspalomas ni en el término municipal.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 49/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22

SALUD HUMANA

No prevista. Las alternativas de ordenación de esta MM no generarán situaciones que exponga a riesgos a la población o a su bienestar.

Tabla 5. Afección previsible de la MM a los factores ambientales.

En definitiva, al no conllevar la realización de nuevas actuaciones, limitándose a dar cobertura legal a una realidad fáctica del establecimiento turístico, **NO se prevé que las Alternativas de ordenación planteadas en esta MM generen nuevos efectos significativos.**

CAPÍTULO IX. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La ordenación que la MM diseñada no tiene la capacidad jurídica de afectar a instrumentos de ordenación de rango superior.

No obstante, no se prevé impacto alguno en los planes sectoriales o territoriales concurrentes, toda vez que la incorporación de los parámetros del PMM al PGO de 1996 tuvo vigencia y efectos únicamente durante el período en que dicho instrumento estuvo formalmente aprobado. Durante ese tiempo, su implementación se tradujo exclusivamente en una mejora cualitativa de la oferta turística en el ámbito de "Maspalomas Costa Canaria". En este sentido, la ordenación diseñada en el marco del PMM por esta MM carece de capacidad jurídica o material para incidir o alterar los contenidos normativos de instrumentos de planificación de rango superior.

- PIOGC

El ámbito de ordenación se encuentra en la Zona D.3: de suelos urbanos. Esta MM no altera la ordenación estructural del ámbito que ordena, con lo que se encuentra en sintonía con las determinaciones del PIOGC.

- PTEOTI-GC

El ámbito de ordenación se encuentra en la Pieza Turística PTTC-7.SB. *Campo Internacional - Campo de Golf*. Esta MM no altera la ordenación estructural del ámbito que ordena, con lo que el uso previsto para tal ámbito se corresponde con el uso previsto por este instrumento territorial: el turístico.

- PTE-5

El PTE-5 delimita este ámbito dentro de la unidad de paisaje U.A.P. 73 *Maspalomas*, un tipo de paisaje antropizado urbano, con lo que también se encuentra en sintonía con sus determinaciones.

CAPÍTULO X. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el propósito de mitigar, prevenir, compensar o corregir los posibles efectos que las determinaciones de ordenación (ocupación, edificabilidad y alturas) puedan tener sobre el ámbito de ordenación, se deben plantear medidas de carácter ambiental, pero, dado la inexistencia de afecciones ambientales en este suelo al estar completamente transformado, no se van a plantear medidas de este tipo por parte de este DAE.

Tal y como establece el RPC, "las medidas ambientales deben estar en consonancia con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación". Con ello, de la "misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección". En la evaluación desarrollada por el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PMM, establecía medidas ambientales estimando escenarios donde, por ejemplo, el porcentaje de ocupación sería del 100% (*Capítulo 7. Descripción de las medidas*



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 50/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

ambientales). Al ajustarse la ordenación al escenario evaluado por el PMM, **no sería de aplicación ninguna de estas medidas en el presente documento en tanto en cuanto no existe nuevas afecciones ambientales por esta MM.**

Sin embargo, deben complementarse con las siguientes medidas destinadas a prevenir, reducir o compensar aquellos efectos residuales que pudieran generarse:

1. Medidas ambientales para reducir la exposición a riesgos

- Además de seguir las directrices del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria dispuestas para la ARPSI fluvial, en la parcela, si procede según el análisis del proyecto técnico de edificación, se implantarán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en las áreas ajardinadas y libres para que actúen ante fenómenos de escorrentía, infiltración, etc.

2. Medidas ambientales para los efectos residuales relacionados con la perspectiva de género

- En las zonas comunes se estudiará por el proyecto de edificación la ubicación y distribución del mobiliario aplicando criterios de visibilidad y accesibilidad de modo que se aseguren estancias cómodas, seguras y que permitan la vigilancia pasiva.

3. Medidas ambientales para los efectos residuales relacionados con los residuos

- Separación y clasificación de los distintos tipos de residuos para su tratamiento y/o reciclaje tal y como marque la normativa sectorial en el proyecto de edificación que se lleve a cabo.

4. Medidas ambientales para los efectos al aire y a la salud humana

- Para evitar la contaminación atmosférica, las emisiones de contaminantes a la atmósfera, así como la generación de ruidos, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- La instalación lumínica del proyecto que se ejecute, en su caso, se adaptará a la normativa vigente para evitar intensidades o proyecciones que supongan una afección.

27. POSIBLES MEDIDAS Y CRITERIOS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Dado el carácter urbanístico del ámbito de ordenación, se plantea la necesidad de elaborar algunas medidas que deberían ser consideradas en los futuros proyectos de remodelación de la edificación, de manera que se configure un espacio urbano con las máximas garantías de 0 emisiones GEI y la máxima adaptación a los efectos previstos por el cambio climático.

Aunque no procede establecer medidas en este caso por los motivos ya expuestos sobre el alcance y la situación actual de la edificación, se se ha optado por implementar medidas orientativas. Para ello, se acude a una variada bibliografía como guías o manuales para la valoración y consideración del cambio climático en el planeamiento citada en el final de este documento, expuestas a continuación:

- Incorporar el cálculo de la huella de carbono de proyectos de remodelación de las edificaciones mediante metodologías válidas como la norma *ISO 14064* o el *GHG Protocol*. De obtenerse resultados que adviertan niveles de emisiones de GEI superiores a los recomendados, se deberá llevar a cabo un plan de reducción con objetivos alcanzables en un período de 1 a 2 años.
- Implementar líneas constructivas en las edificaciones que apuesten por el diseño bioclimático, utilización de materiales de construcción altamente reflectantes, incorporación de cubiertas y fachadas verdes y el fomento de energías renovables dirigidas al autoconsumo eléctrico.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha:	30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha:	10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico:	16-01-2025 08:29:12	- 51/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



- Incorporar el factor climático en los criterios de ubicación de elementos que proporcionen sombra y en la selección de la vegetación de las zonas verdes.
- Diseño e implementación de arbolado o pavimento vegetado para la regulación térmica a través de la evapotranspiración.

CAPÍTULO XI. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El análisis y evaluación ambiental realizados para con el objetivo y alternativas de ordenación planteadas en esta MM ha manifestado que la afección ambiental de la asunción de una realidad fáctica del suelo, materializados en unos parámetros de ordenación, constituyen una entelequia en este caso. Por tanto, para este DAE, **tanto la Alternativa 1 como la Alternativa 2 son ambientalmente viables**, no sucediéndose ningún efecto significativo que pudiera hacer inviable su desarrollo.

CAPÍTULO XII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM

Para identificar las afecciones reales que puedan ocasionar las determinaciones de ordenación y la efectividad de las medidas planteadas para su prevención, reducción, compensación o mitigación; es esencial establecer medidas con las que realizar un seguimiento de estas situaciones y controlar que son efectivas.

Los objetivos de estas medidas de seguimiento recomendadas por el RPC son:

- Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.
- Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.
- Diseñar nuevas medidas ambientales en caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental
- Establecer los mecanismos y habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

En esta ocasión, como se viene exponiendo, **no se prevén efectos significativos que puedan preverse (puesto que ya las determinaciones urbanísticas planteadas se han ejecutado) ni medidas para su tratamiento, con lo que no se plantea la necesidad de realizar un seguimiento de estos ni controlarlos**. Es decir, los objetivos planteados por el RPC no pueden ser aplicables al objeto y alcance de la presente MM.



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD			
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 52/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22	

En este Documento Ambiental Estratégico suscribe su autoría Doña Lisandra D. Henríquez Ramos, técnico y responsable, en calidad de coordinadora, del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, indicando titulación y firma.

Lisandra D. Henríquez Ramos

Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio



Firmado por:	LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2024 18:10:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-000453	Fecha: 10-01-2025 08:31
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF55C08A50560B2494577C9A2781E9BD		
Fecha de sellado electrónico: 16-01-2025 08:29:12	- 53/53 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:22



INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA


Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	8355/2022
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el Lote 20-4, Los Calderones
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	AMORETO 2000, S.L.

ÍNDICE:

1.	OBJETO	2
2.	ANTECEDENTES	2
3.	CONSIDERACIONES JURÍDICAS	3
3.1.	NORMATIVA	3
4.	CONCLUSIONES.....	3
5.	PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.....	4

Informe Jurídico - Expte. 8355/2022 | 1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-01-2025 09:12:23	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877			
Fecha de sellado electrónico: 24-01-2025 09:12:23 Ver sello			

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 de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, en el Lote 20-4, Los Calderones, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Con fecha 23 de febrero de 2023, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, en el Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a), que se está tramitando en el Ayuntamiento a instancias de la mercantil AMORETO 2000, S.L.

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 de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, 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 2 de diciembre de 2024, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:


“Requerir al promotor “AMORETO 2000, S.L.” a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe de Don Ángel Nicolás García Bordón, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a).”

2.4.- Con fecha 16 de enero 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 21 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, donde concluye lo siguiente:

“El pasado día 16 de enero se recibe por parte del OA del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el documento de subsanación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PGOU-SBT en el lote 20-4 Los Calderones.

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.”

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	24-01-2025 09:12:23	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877				
Fecha de sellado electrónico:	24-01-2025 09:12:23	- 2/4 -	Fecha de emisión de esta copia:	

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 de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a), 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 21 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, el Promotor **ha subsanado** el contenido del Documento Ambiental Estratégico.

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 de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el Lote 20-4, Los Calderones.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 24-01-2025 09:12:23	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877			
Fecha de sellado electrónico: 24-01-2025 09:12:23	- 3/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 24-01-2025 09:12:24	

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 de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a), se propone al Órgano Ambiental el siguiente **Acuerdo**:

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 Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a).

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 Lote 20-4, Los Calderones (Parcela 20.4-a), y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 27 de junio 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.

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	24-01-2025 09:12:23	
Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2C61AC3F24D99B2BBD579E828AE1F877				
Fecha de sellado electrónico:	24-01-2025 09:12:23	- 4/4 -	Fecha de emisión de esta copia:	