

Expte. 15/2000.

Revisi' por Plannament

21.05.01

Jub

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA  
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**

**MODIFICACIÓN Nº 29**



**EQUIPO REDACTOR**

**FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ JARABA**  
INGENIERO DE CAMINOS

**JOSÉ MIGUEL DÍAZ MARTÍNEZ**  
ARQUITECTO

**MAYO 2001**



CONSEJERIA DE  
POLITICA TERRITORIAL

**PROYECTO**

Exp. nº 15/00

Fecha: 8/06/01

Nº Registro 14177

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
MUNICIPAL DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**



**1º) OBJETO DE LA MODIFICACION**

El objeto de la presente modificación es la concreción de la ordenanza de la parcela destinada a EDIFICIO DE APARCAMIENTOS, en el vigente Plan General y que se sitúa, dentro del entorno de Campo Internacional, en la ladera que separa a esta urbanización de la carretera comarcal C-501, reconvertida ahora en calle municipal.

**2º) JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

**2.1. Justificación Legal**

Los Ayuntamientos, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley de Ordenación del territorio de Canarias, son competentes para formular y tramitar tanto sus Planes Generales, así como aquellas modificaciones que atiendan a variar aspectos de la ordenación pormenorizada del suelo.

Por otra parte, en este caso concreto, se actúa sobre una parcela de propiedad municipal, destinada al servicio público de aparcamiento, sin que por ello suponga variaciones en los aprovechamientos lucrativos establecidos en el vigente planeamiento municipal.

**2.2. Justificación Urbanística**

Desde el punto de vista urbanístico esta modificación al Plan General queda plenamente justificada, por tratarse de la subsanación de un error en el planeamiento. En la documentación del vigente Plan General esta parcela de

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008

*[Signature]*  
La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



suelo urbano se destino a "Edificio de Aparcamientos", figurando así en el plano nº 34-2, justificándose esta determinación en la necesidad de dotar al entorno del Faro y de la playa de Maspalomas de un espacio destinado a aparcamientos, que posibilite suprimir la invasión del cauce público del barranco y el entorno de las Dunas y La Charca por vehículos de usuarios de la playa y en centro comercial El Oasis. Considerando que las necesidades mínimas se planteaban en alrededor de 1200 plazas, se estudiaron alternativas para su ejecución en superficie, llegándose a la conclusión de su imposibilidad por el gran consumo de suelo. Se optó por el aprovechamiento de la ladera para la ejecución de un edificio con la capacidad suficiente para las necesidades planteadas. Sin embargo en el documento no aparece de forma explícita una ordenanza que concrete todas las condiciones de desarrollo de la edificación, razón que justifica la presente modificación para subsanar este error.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General, el Ayuntamiento, en desarrollo de la previsiones del propio plan tramita el proyecto de edificación para la adjudicación en concesión administrativa del servicio de aparcamientos. El proyecto es sometido al preceptivo estudio de Impacto Ambiental que fue aprobado definitivamente imponiendo condiciones en la ejecución de la edificación.

Se trata ahora de completar la ordenación urbanística de esta parcela incluyendo las condiciones urbanísticas que figuran en el expediente tramitado para la terminación de las obras de edificación, que deberán ser autorizadas en función del título concesional.

### 2.3. Justificación de Condiciones Ambientales

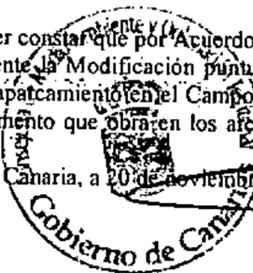
El terreno en el que ubica el aparcamiento se sitúa en el borde oriental de la C-510 que está constituido por material sedimentario, formando depósitos de arenas y cantos, a modo de terraza baja sobre el actual cauce del barranco de Maspalomas.

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaría  
Angela Sánchez Atemán



Por otra parte, esta parcela se localiza un el perímetro de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, constituyendo el borde de la zona declarada como Area de Sensibilidad ecológica por la Ley 12/1994 de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

Es por esta razón por lo que sobre la posible edificación en la parcela existe un estudio Básico de Impacto Ecológico sobre el que se ha resuelto la Declaración de Impacto, favorable sometida a condiciones para el desarrollo de las obras.

Del análisis de ambos documentos, y en orden a fijar las condiciones de la ordenanza urbanística a aplicar a la parcela, es conveniente reseñar los siguientes aspectos:

1º La evaluación conjunta del impacto ambiental previsible por la edificación resulta ser poco significativa.

2º Con objeto de minimizar el impacto visual se exige el uso de colores integrados en el medio, proponiéndose tonalidades ocres para los elementos arquitectónicos que conforman las fachadas.

3º En la misma línea argumental se propone el uso de revestimientos de piedra de laja de color marrón.

4º Con objeto de respetar las vistas panorámicas desde la carretera del faro se propone acomodar la altura de la edificación a la rasante de la vía, no debiendo sobresalir aquella en ningún punto más de 1,40 m sobre la citada rasante.

5º Por último, y con objeto de minimizar el impacto visual de los destellos metálicos, se ha prohibido la utilización de elementos reflectantes en las fachadas y la utilización de la cubierta del edificio para estacionamiento de vehículos.

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que este es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sanchez Aleman



El conjunto de estos condicionantes, debidamente justificados en el Estudio Básico de Impacto y refrendado por la resolución de Viceconsejería de Medio Ambiente, constituyen el marco de aspectos medio ambientales a tener en cuenta para la definición de la ordenanza de la parcela.

Conviene tener en cuenta que por tratarse de una posible edificación de gran longitud, aneja a la actual carretera del Faro, su cubierta va a resultar un auténtico ensanche del lateral de la misma, creándose un espacio horizontal de una superficie de aproximadamente unos 15.000 m<sup>2</sup>, aumentando la actual acera en una anchura de 50 metros y una longitud de alrededor de 300 m. Este espacio, necesita algún tratamiento que ambientalmente lo incorpore al espacio público del vial, reconvertido ya en calle urbana, cuya remodelación tiene prevista acometer el Ayuntamiento. Es por esta razón, por la que es conveniente que se planteen condiciones de aprovechamiento para la terraza que propicien el uso como espacio de recreo, paseo y ocio en consonancia con la utilización prevista en el margen opuesto.

### 3.- MODIFICACION QUE SE PROPONE

La modificación que se propone es la concreción de la ordenanza para la parcela cuya texto quedaría del siguiente tenor:

A) Superficie de la parcela: 16.294 m<sup>2</sup>

B) Condiciones de uso:

- El uso principal es de aparcamiento dentro de la edificación.

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008

Gobierno de Canarias

La Secretaria  
Angela Sánchez-Alemán

- Como consecuencia de existir una estación de depuración de la red de saneamiento municipal, este uso debe ser respetado.
- Dentro de la edificación se admiten como usos tolerados, el de aseos y vestuarios, el de almacenaje al servicio de la instalación, la instalación de máquinas expendedoras automáticas, dotación municipal de 477 m2 en planta 3ª y locales comerciales en planta segunda junto a la Estación de Bombeo, que podrán tener una altura libre interior de 2,50 mts con una superficie total de 560 m2.
- El uso principal de la cubierta será el de estancia y paseo de personas, pudiendo tolerarse los relacionados con el deporte y la cultura, los de servicios relacionados con el turismo (agencias de viajes, rentacar, información inmobiliaria), bares y restaurantes y las relativas al amueblamiento urbano.
- Son por tanto uso prohibidos los residenciales y comerciales que no estén expresamente incluidos como tolerados y expresamente se prohíben las discotecas en todas sus variedades.



### C) Condiciones de la edificación

Ocupación: 100%

Altura de la edificación: máximo 3 plantas, sin que la cubierta del edificio sobrepase la rasante de la carretera del Faro en más de 1,40 m.

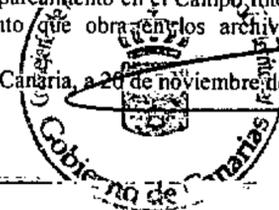
Para las instalaciones a realizar en la cubierta del edificio, se establecen las siguientes limitaciones:

- El uso deportivo solo se permitirá en instalación al aire libre, mientras que los usos incluidos como servicios, salvo el de telefonía, deberán instalarse en edificaciones.
- Se limita la instalación de restaurantes a un máximo de tres unidades.

MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Aleinán



- La superficie edificada cerrada en el conjunto de las cubiertas no deben superar los 450 m2.
- La superficie cubierta, incluyendo las edificadas, no debería ser superior a 1.350 m2.

Se entiende que toda la superficie cubierta, sin que en ella puedan incluirse las pérgolas, se computarán como áreas de uso restringido.

- La altura máxima de la edificación será de 4 metros en cualquiera de sus puntos, salvo elementos singulares decorativos.
- La superficie máxima construible por cada módulo edificado no será superior a 100 m2, que podrá ser destinado a un solo uso o a varios.
- Las zonas cubiertas no edificadas se localizarán obligatoriamente como ampliación de las zonas edificadas y por tanto formarán con ellas un solo elemento constructivo.
- Tanto las zonas cubiertas, como las edificadas guardarán una distancia de 5 metros a contar desde el límite de la cubierta y de 10 metros desde la línea exterior de la actual carretera del Faro.

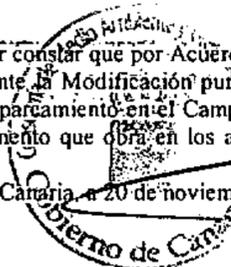
La cubierta del edificio de aparcamientos se acomodará a la rasante de la carretera del Faro sin que esta pueda sobrepasar en más de 1,40 metros.

#### 4.- ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES DE LA COTMAC

Los informes técnicos y jurídicos a que se refiere el acuerdo suspensivo fundamentan su contenido en:

===== MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL D

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sanchez Alemán



1. El carácter de espacio libre de la zona que hay que cambiar.
2. La presencia del artículo 17.2.2. de las Ordenanzas del Plan General.
3. La limitación a 1,40 de altura en las obras del lugar de la declaración de impacto del edificio de aparcamientos.

#### 1.- El carácter de espacio libre de la zona

El primer asunto y quizá el principal, ya queda enfocado en el informe técnico donde se lee "Antecedentes de la parcela situada junto a la GC-510" "Edificio de Aparcamientos" cuando se afirma que:

*"la parcela objeto de la presente Modificación tiene la clasificación de suelo urbano y la calificación, textualmente, de "Edificio de Aparcamientos". No se ha encontrado una ordenanza específica para edificio de aparcamientos en dicha parcela, en el documento de Plan General, y es por lo que procede a la propuesta de una."*

Con ello se reconoce por una parte que el uso actual de la parcela viene definido desde la aprobación del vigente Plan General de Ordenación aprobado en sesión de fecha 9 de Mayo de 1.996, y cuyo Texto Refundido fue aprobado por Orden Departamental de la Consejera de Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996 y por otra parte, que por ser ello así, no existe disminución de zonas verdes en el suelo urbano turístico que pudiera derivarse de la Modificación que se propone.

Por otra parte, y a la vista de que el artículo 17.6 no contempla una ordenanza de aplicación a la edificación, sino al uso, es por lo que se justifica la elección de la concreción de una ordenanza específica para la parcela.

Diligencia para hacer constar que, por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Aleimán



## 2.- Artículo 17.2.2. del Plan General

Parece claro que el propio artículo 17.2.2 establece excepciones para los usos comerciales vinculados directamente al principal (en ese caso hoteles o apartamentos), que sería de clara aplicación en el caso del edificio de aparcamientos, y esto es así por que la razón de introducir esta restricción en la zona turística ha sido frenar la invasión de locales comerciales de uso público en las plantas bajas de las parcelas turísticas desvirtuando su destino como instalación turística.

## 3.- La altura de la edificación

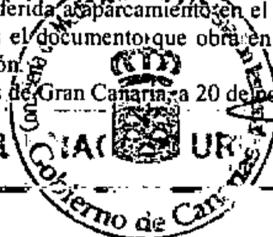
Por último, la interpretación correcta de la limitación que se pone a la altura de la cubierta del edificio y que se centra en 1,40 metros sobre la rasante de la carretera del Faro, hay que buscarla en la intención de no propiciar la aparición de un muro continuo que impidiese las vistas desde la propia carretera hacia las dunas y teniendo siempre en cuenta que la rasante de la carretera es ligeramente inclinada, por lo que el escalonamiento del edificio debe hacerse de forma tal, que el mayor desfase en altura no debe ser nunca superior a estos 1,40 mts. Esta limitación en nada tiene que afectar a las instalaciones colocadas encima de la cubierta, que por su pequeñísima ocupación, nunca podrán suponer un elemento pantalla continuo que perjudique la visión a que se alude.

Si a los informes técnicos y jurídicos le aportamos la aclaración de estos tres supuestos que no habían sido suficientemente explícitos en el expediente municipal y contando con que se ha cumplimentado con carácter favorable el informe del Cabildo Insular, solo nos quedaría completar la ordenanza con las siguientes aclaraciones al informe técnico que da causa a la suspensión de la COTMAC:

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008

MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán





- La superficie máxima permitida en cuanto a volumen cerrado se refiere a superficie construida y no a la superficie útil.
- Por superficie cubierta se entiende superficie con techo pero sin cerramiento lateral.
- No cabe establecer analogía entre el uso de estancia y paseo de peatones y las ordenanzas PB y PZ de las plazas públicas. Por estancia y paseo se entiende la condición principal de la cubierta de ser transitable, y por ello, posibilitar el acercamiento del peatón a la Reserva Natural y favorecer la capacidad visual que hoy no se da.
- El retranqueo de cinco metros que opera en el límite de la cubierta, debe medirse desde el límite del forjado de la planta transitable.
- Es claro que debe tramitarse una ampliación del Estudio de Impacto Ecológico que ha sido declarado respecto al edificio.

Por todo ello entendemos, que una vez subsanado el documento con la aportación de las presentes aclaraciones, un plano de la planta de cubierta, así como, nueva ficha de la ordenanza de la parcela, se debe proceder al trámite para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 29 del P.G.O.U.

Las Palmas de Gran Canaria, Mayo de 2001

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

Fdo.- José M. Díaz Martínez

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, 20 de noviembre de 2008

La Secretaria  
Angela Sanchez Atemán

MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



**FICHA DE LA PARCELA**  
**ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



*Angela Sánchez Alemán*  
La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán

# URBANIZACION CAMPO INTERNACIONAL

## EDIFICIO DE APARCAMIENTOS EN LA LADERA DEL BARRANCO DE MASPALOMAS.

SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VOLUMEN (M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup> )	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
16.294,00	(1)	(2)	100 (3)	2,30 (4)	—	3 plantas (5)	(6)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán

Aparcamientos. Se respetará el uso de Estación de Bombeo existente.

Dentro de la edificación se admite el de aseos y vestuarios, almacenaje al servicio de las instalaciones principal y complementaria, la localización de máquinas expendedoras automáticas, 477,00 m<sup>2</sup> para dotación municipal en planta 3ª y locales comerciales en planta segunda junto a la Estación de Bombeo, que podrán tener una altura libre interior de 2,50 mts. y una superficie no superior a 560,00 m<sup>2</sup>

En la cubierta, todos los relacionados con el deporte y la cultura, los de servicios relacionados con el turismo, tales como agencias de viajes, renta car, información inmobiliaria, los de bares y restaurantes (se limita la instalación de restaurantes a un máximo de tres unidades) y los relativos al amueblamiento urbano.

El uso deportivo solo se permitirá en instalación al aire libre, mientras que los usos incluidos como servicios, salvo el de telefonía, deberán instalarse en edificaciones.

Se consideran usos prohibidos en la cubierta de la edificación, el residencial, el comercial (salvo los incluidos expresamente como tolerados) y el de discotecas y Pubs en todas sus variedades.

En planta de cubierta la ocupación del suelo por instalaciones que conlleven el carácter de uso restringido del suelo no podrá ser superior al 35% de la superficie de la cubierta

En la cubierta del edificio se permite la construcción de un máximo de 450,00 m<sup>2</sup> con destino a los usos tolerados, en módulos cuya superficie no será superior a 100,00 m<sup>2</sup>. Igualmente se permite la realización de 900,00 m<sup>2</sup> de zonas cubiertas sin cerramiento perimetral que, al igual, que las superficies construidas se computarán como de uso restringido.

Sin que la cubierta del edificio de aparcamientos sobrepase la rasante de la carretera del Faro en mas de 1,40 mts. Las edificaciones a instalar en la cubierta no podrán tener una altura superior a 4,00 mts. en cualquiera de sus puntos, salvo elementos singulares decorativos.

Para las edificaciones en la cubierta, tanto las zonas cubiertas, como las edificadas guardarán una distancia de 5,00 mts., a contar desde el límite del forjado de la cubierta y de 10,00 mts. desde la línea exterior o bordillo, en su caso, de la actual carretera del Faro.

La colocación de letreros deberá acomodarse a las Ordenanzas específicas que el municipio tiene aprobadas, prohibiéndose los letreros luminosos. La realización de eventos que supongan utilizar suelo fuera del destinado a uso restringido o alteración de las normas de uso, deberá estar sometida a autorización municipal, en las condiciones reglamentariamente establecidas.

Al encontrarse la edificación en Area de Sensibilidad Ecológica, previamente a la concesión de la licencia de obras deberá tramitarse un Estudio Básico de Impacto.



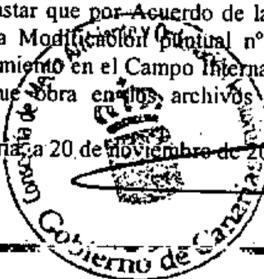


PLANO

**AMPLIACION DEL ESTUDIO BASICO DE IMPACTO ECOLOGICO  
PARA LA CUBIERTA**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



*Angela Sánchez Alemán*  
La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



## 1.- Introducción

Tiene este documento, la consideración prevista en el condicionado de la Declaración de Impacto del edificio de aparcamientos al tiempo que cumplimenta el contenido ambiental del Decreto 35/1995 para la Modificación Puntual del planeamiento general.

Con fecha 11 de Septiembre de 1999 el Ilmo. Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente resolvió la Declaración de Impacto Ecológico del proyecto denominado "Aparcamiento en la ladera del Barranco de Maspalomas".

Esta declaración en su condicionado número diez dice lo siguiente: la presente Declaración de Impacto Ecológico se emite en base a las acciones previstas en el proyecto presentado. Cualquier ampliación deberá someterse nuevamente al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ecológico de la categoría que le corresponda según lo dispuesto en los artículos 6.1 y 7 de la Ley Territorial 11/1990 de 13 de Julio de Prevención de Impacto Ecológico.

Cuando el Ayuntamiento saca a concurso la concesión para construcción de un edificio de aparcamientos y su explotación por un plazo a ofertar, recibió una oferta que resultó ganadora del concurso que prevé explotar su terraza con usos distintos asimilables a los de plaza pública y que se concretan en la Modificación Puntual nº 29 del planeamiento general.

La ordenanza de plaza pública permite construir en mayor número de metros cuadrados pero de forma diferente a la forma como el Ayuntamiento resolvió el concurso y firmó el correspondiente contrato.

Se trata pues de llenar de actividad a una cubierta extensa (14.862 m<sup>2</sup>) de un edificio de aparcamientos ya ejecutado que satisfaga tres condiciones de contorno:

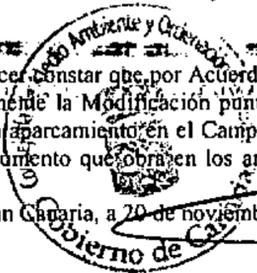
- 1) En el orden urbanístico debe ser actividad compatible con un área de sosiego y en crecimiento en su orientación Sur Oeste pero que satisfaga

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que sobra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



Angela Sánchez Alemán



una demanda de ocio consecuencia de su situación junto a la parada de guaguas y sobre el edificio de aparcamientos que atiende a la zona. Se prohíben los usos residenciales, el industrial y el comercial no tolerado expresamente. También se prohíben las discotecas y se potencian actividades complementarias. Un foco de atracción para ocio es el mandato urbanístico,

2) En el orden medio ambiental y una vez prohibida por la declaración de impacto el aparcamiento en superficie, la ampliación de las acciones previstas traslada los condicionantes de la declaración de impacto a estas nuevas acciones. Ellas son:

- Evitar destellos metálicos y luminosos sobre el campo de dunas circundante prohibiendo el estacionamiento de vehículos en cubierta.
- En la iluminación exterior primara la utilización de focos que minimicen la dispersión de los haces luminosos y el empleo de lámparas de bajo consumo, como las de vapor de sodio. La piedra ornamental será de color ocre.
- Las zonas ajardinadas será regadas con agua no depurada para evitar riesgo de filtración.
- Las obras que impliquen empleo de maquinaria pesada deberá ejecutarse entre Abril y Septiembre para no alterar a las poblaciones de aves migratorias.
- Para minimizar la alteración de las condiciones de sosiego público se evitan las obras en las primeras horas de la mañana y las posteriores al mediodía.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Ángela Sánchez Alemán

13

MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



3) La tercera condición previa que tiene la ejecución de la cubierta es su propia condición de techo de un edificio de hormigón armado con limitaciones para sostener cargas o recibir usos.

Una vez planteado el asunto asumimos que la condición de la edificación a instalar cumplirá los siguientes requisitos:

- Son obras desmontables que no implican movimiento de tierras ni maquinaria pesada ni siquiera obras de hormigón por la condición de cubierta de una estructura de hormigón armado.
- Deben evitar en todo caso la formación de pantalla lo cual no debe ser un objetivo difícil al incluir tan solo 600 m2 edificables en 15.000 m2 de cubierta.
- Deben cumplir las condiciones ambientales ya destacadas para el edificio de aparcamientos en lo que hace a:
  - Destellos luminosos.
  - Iluminación.
  - Riego de jardines.
  - Plantaciones a realizar en jardines.
  - Materiales a emplear en el amueblamiento de la terraza.

## 2.- Acciones del proyecto susceptibles de producir impacto.

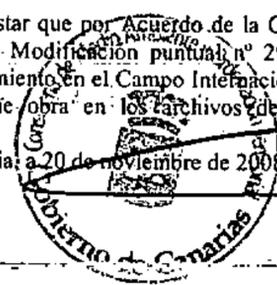
### 2.1.- Fase de construcción.

El carácter de mobiliario urbano y el carácter ligero de las construcciones a realizar no amplían la problemática cuyo impacto ya ha sido declarado.

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



Angela Sánchez Alemán  
Secretaria



## 2.2.- Fase de funcionamiento.

Las acciones que pueden producir impacto son:

- Alumbrado edificio.
- Construcciones o mobiliario destellante por formación de pantallas o intrusión visual severa caso de producirse. Para ello puede plantearse el asunto según dos enfoques: desde las dunas o hacia las dunas:

Desde las dunas el impacto de la actividad en cubierta es irrelevante puesto en relación con el total del edificio y con la presencia de la urbanización de Meloneras que le hace de telón de fondo. Hacia las dunas es importante que todo lo que sobresalga de la cubierta lo sea en forma intermitente sin producir ningún continuo en la ocupación y ante la obstrucción que la presencia del edificio produce en el ángulo visual la mejor medida es propiciar la fácil accesibilidad desde la C-510, hoy Avenida de Colón de forma que la acera de esta Avenida y la cubierta del edificio tengan el máximo nivel de solapamiento. Ambos espacios, avenida y cubierta del edificio quedarán unidos con distintos y variados tratamientos de muros, rocallas y taludes.

## 3.- Identificación y valoración de impacto.

Seguimos el método de reconocer el impacto adicional a lo descrito en la Evaluación de Impacto del edificio.

3.1. Geología y geomorfología: irrelevante, no cambia la consideración de compatible.

3.2. Climatología y calidad del área: irrelevante. Por ello persiste la condición de moderado del impacto.

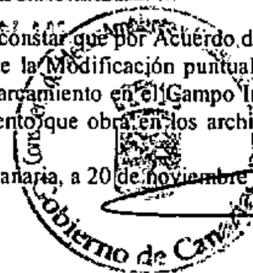
3.3. Flora: Impacto adicional nulo. El impacto global sigue siendo severo.

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL DE**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



15

La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



3.4. Fauna: Impacto adicional nulo. El impacto resultante sigue siendo severo.

3.5. Equilibrios ecológicos: Impacto adicional inexistente. Impacto global severo.

3.6. Hidrología. Sin cambios Impacto moderado.

3.7. Uso del suelo. La consideración de espacio urbano, con actividad vinculada al turismo, incorpora, un matiz positivo respecto a su consideración anterior con terraza campo traviesa. Impacto positivo.

3.8. Patrimonio arqueológico. Inexistente. Sigue siendo el impacto nulo.

3.9. Paisaje. Desde el enfoque del campo visual que se obtiene desde las Dunas el impacto adicional es irrelevante si entendemos que el fondo del campo visual no es un horizonte rural sino la urbanización de Meloneras 2A con edificaciones de cierta altura.

Si enfocamos el asunto desde la carretera C-510, hoy Avenida de Colón las edificaciones y el mobiliario urbano producen intrusión visual ligera debido a la poca ocupación pero que fortalece el ambiente urbano que la carretera del Faro aspira a tener en este tránsito de carretera a avenida urbana. Así toda la cubierta queda conectada por un amplio paseo que va bordeando la fachada al palmeral con jardines y fuentes. El impacto ambiental se mantiene como severo respecto a este parámetro.

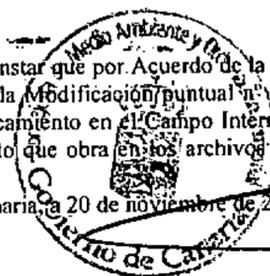
3.10. Condiciones de sosiego público. Al tratarse de una zona turística con frecuente paso hacia la playa, la construcción de las nuevas acciones no empeoran el impacto. Una vez en explotación no cabe duda que esta área como destino de ocio para una gran parte de la población puede aportar perjuicios para una pequeña parte de la población que vive colindante, vecina pero no cercana. Por todo ello se mantiene el impacto como moderado.

=====

**MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL**

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



#### 4.- Propuesta de medidas protectoras y correctoras.

Identificados y valorados los impactos, se hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras sobre las nuevas acciones del proyecto a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes, sobre:

1. Geología y geomorfología: Innecesarios.
2. Calidad del aire: Innecesarias.
3. Flora: Se evitará regar con aguas depuradas. La vegetación que se introduzca será autóctona propia del lugar.
4. Se utilizarán luminarias que minimicen la dispersión de los haces luminosos y el empleo de lámparas de bajo consumo como las de vapor de sodio.
5. Hidrología. Nada que aportar.
6. Equilibrios ecológicos. Una vez vallado el ámbito del edificio de aparcamientos no parece que la presencia de un foco de actividad urbana y de ocio pueda perjudicar al Espacio Protegido colindante. El ajardinamiento de la vía trasera que engancha el aparcamiento en su salida y entrada se replantarán con elementos arbóreos del piso climático del entorno como se desprende del Estudio de Impacto anterior del Edificio de Aparcamientos.
7. Patrimonio arqueológico. Innecesarios.
8. Paisaje. Se evitará el color blanco y se potenciara el color ocre conforme al color local predominante. Las edificaciones y las pérgolas evitarán los elementos destellantes.

#### MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL I

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008

La Secretarín  
Angela Sánchez Alemán



Las barandillas con su componente antipánico, serán de madera o acero inoxidable si la forma de la barandilla no forma desde ningún ángulo un plano que pudiera destellar.

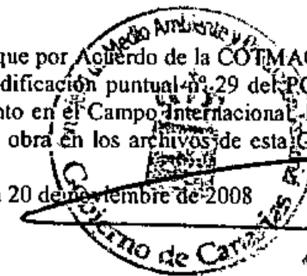
Los suelos serán de terrazo o adoquín cerámico color arena o azul con excepciones siempre en la gama del ocre.

Las carpinterías y pérgolas serán de aluminio lacado en la misma gama alrededor del ocre.

La vegetación a plantar será la misma dispuesta en el estudio de Impacto del edificio a los que se podrán añadir plantas que representen a la flora canaria en ese piso bioclimático y que por su ubicación no podrán ser de gran porte. Irán casi siempre plantados en maceteros con los espacios intermedios ocupados con grava volcánica. Todas las áreas ajardinadas quedarán limitadas por muretes de 40 cms de ancho y de alto para utilizarse como asiento.

9. Sosiego público. Innecesarios en fase de construcción, en fase de ejecución se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.  
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán

5.- Valoración del Impacto Global.

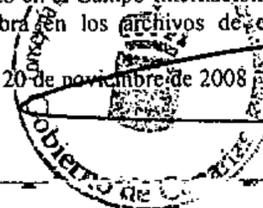


VALORACION DE IMPACTOS DEL EDIFICIO DE APARCAMIENTOS AL COMPLETO		
VARIABLE DEL MEDIO	SIN MEDIDAS CORRECTORAS	CON MEDIDAS CORRECTORAS
Geología y Geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Climatología y calidad del aire	MODERADO	COMPATIBLE
Flora	SEVERO	SEVERO
Fauna	SEVERO	MODERADO
Equilibrios ecológicos	SEVERO	MODERADO
Hidrología	MODERADO	COMPATIBLE
Usos del suelo	POSITIVO	POSITIVO
Paisaje	SEVERO	SEVERO
Condiciones de sosiego publico	COMPATIBLE	COMPATIBLE

Una vez valorado los impactos parciales sobre el medio físico y socio-económico del ámbito del Proyecto de Edificio de Aparcamiento, se considera que la actuación prevista puede ocasionar un impacto SIGNIFICATIVO. Sin embargo, contempladas las oportunas medidas correctoras apuntadas en este estudio, los efectos negativos de este equipamiento se verán minimizados, por lo que el impacto final resultará POCO SIGNIFICATIVO.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



6.- Para la Modificación Puntual del Plan General se establecen las siguientes correspondencias:

- 1) Información urbanística: desarrollado en los epígrafes 3 y 4 del Estudio Básico de Impacto Ecológico del Proyecto de "edificio de aparcamientos en la ladera del barranco en Maspalomas". Aquí se produce una valoración del impacto, un inventario de valores y de impactos preexistentes.
- 2) El diagnóstico ambiental deriva de la presencia de una gran plataforma en tres niveles, que ha sido evaluada en la Declaración de Impacto existente y que ahora se concreta en cuanto a sus usos como un espacio urbano libre en su mayor parte que se ocupa por una actividad de equipamiento que incluso recualifica funcionalmente el enorme edificio de aparcamientos bajo cubierta. Es un diagnóstico que se interroga sobre el destino final de esos miles de metros cuadrados de cubierta.

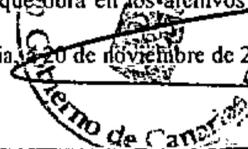
Las limitaciones de uso son rotundas: se niega cualquier uso que no ofrezca un servicio, en contexto urbano, relacionado con la restauración y con servicios relacionados con el turismo. Además no deben ser usos de espectáculos ni convocantes de gran número de usuarios toda vez que nuestra área colinda con un área residencial y con la reserva de las Dunas de Maspalomas.

Los objetivos y criterios ambientales se confunden con los usos que se proponen: debidamente retranqueados respecto a los viales que rodean la parcela son usos relacionados con el turismo que es el principal destinatario del paseo no ejecutado aún de la Avenida de Colón. Por ello no se proponen usos especializados que confieran carácter al espacio sino usos generalistas que permitan al espacio ser zona de ocio, encuentro y esparcimiento. Las alternativas planteadas fueron de la consideración del espacio como plaza pública con mayor edificabilidad máxima y tal carácter y el uso específico que se propone que tiene que ver con el edificio que existe bajo el espacio y con el cual tiene que combinar sus funcionalidades.

===== MODIFICACION Nº 29 DEL PLAN GENERAL

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que sobra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, 20 de noviembre de 2008



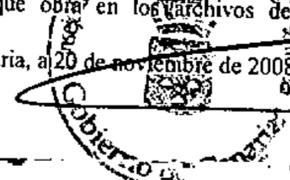
La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán



Las medidas correctoras se corresponden con los epígrafes 7, 8 y 9 de la Declaración de Impacto realizada para el edificio de aparcamiento. A estas hay que añadir la ubicación de los volúmenes en forma discontinua y en los distintos niveles de la cubierta y la permanente relación de tránsito entre la cubierta y la acera de la Carretera C-510.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 31 de julio de 2001 se aprobó definitivamente la Modificación puntual nº 29 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana referida a aparcamiento en el Campo Internacional, haciendo constar asimismo que éste es el documento que obra en los archivos de esta Consejería sobre la referida modificación.

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de noviembre de 2008



La Secretaria  
Angela Sánchez Alemán