



2007/0895 PROYECTO

Exp. n.º 049/07

Fecha: 20/7/2007

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

N.º Registro 22.370

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE SAN
BARTOLOMÉ DE TIRAJANA REFERENTE A LOS
PARÁMETROS DE LA ORDENANZA DEL PALACIO DE
CONGRESOS DE MASPALOMAS

TEXTO REFUNDIDO

CORRECCIONES DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE
CANARIAS DE FECHA 23 DE MAYO DE 2007 y *PONERIA*

teA. de 18-6-07.



GesPlan

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 22-6-07
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO

**ALTERACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

**<<ORDENANZA PARA PARCELA CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)**

Exp. N.º _____ RES. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL.-2007

EL SECRETARIO GENERAL.



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 22-6-07
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha **13 JUL. 2007**

San Bartolomé de Tirajana, a **18 JUL. 2007**

EL SECRETARIO GENERAL,



Equipo Redactor:

Equipo Técnico de Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A.U.
(GesPlan)

Marta Sosa Erdozain
Javier Camino Dorta
Yasmina Sánchez Fuentes
José Javier Melián Santana

Arquitecto
Geógrafo
Abogado
Delineante

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. INFORMACIÓN.....	4
2.1 MARCO LEGAL DE APLICACIÓN A LA ALTERACIÓN PROPUESTA.....	4
2.1.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.....	4
2.1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
2.1.2.1 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.....	5
2.1.2.2 Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.....	5
2.2 ANÁLISIS TERRITORIAL.....	6
2.2.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.....	6
2.2.2 ANÁLISIS URBANÍSTICO.....	7
2.2.2.1 Determinaciones Urbanísticas.....	7
2.2.2.2 Planimetría correspondiente al Plan General de Ordenación.....	8
2.2.3 ANÁLISIS AMBIENTAL.....	8
2.2.3.1 Geología y geomorfología.....	8
2.2.3.1.1 Caracterización geológica.....	9
2.2.3.1.2 Litología.....	9
2.2.3.1.3 Geomorfología.....	9
2.2.3.2 Suelos y Capacidad Agrológica.....	10
2.2.3.3 Rasgos climáticos.....	11
2.2.3.4 Hidrología.....	13
2.2.3.5 Comunidades vegetales.....	13
2.2.3.6 Fauna.....	15
3. ORDENACIÓN.....	17
3.1 DIAGNOSTICO TERRITORIAL.....	17
3.1.1 DIAGNOSTICO URBANÍSTICO.....	17
3.1.2 DIAGNOSTICO AMBIENTAL.....	18
3.1.3 ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	20
3.2 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	21
3.2.1 ALTERACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	21
3.2.1.1 Justificación relativa a que la Modificación no es sustancial respecto del Modelo Territorial fijado por el Plan General de Ordenación.....	21
3.2.1.2 Justificación del Interés Público de Modificación Puntual.....	21
3.2.1.3 Justificación de la Conveniencia y Oportunidad.....	20
3.2.2 ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA.....	23
3.2.2.1 Tabla: Ordenanza Actual.....	24
3.2.2.2 Tabla: Ordenanza sujeta a Alteración.....	24
3.2.2.3 Justificación del número de plazas de aparcamiento.....	25
3.2.2.4 Justificación del parámetro de altura máxima.....	25
3.2.3 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES.....	27
3.2.3.1 Justificación de la Sostenibilidad Ambiental de la Alteración Propuesta.....	27
3.2.3.2 Incidencia de la legalidad ambiental vigente.....	28
3.2.3.3 Caracterización de los Efectos Ambientales derivables de la Ordenación Propuesta.....	28
3.2.3.4 Caracterización del Nivel de Impacto sobre los Elementos Ambientales.....	30
3.2.3.5 Medidas Protectoras y Correctoras Propuestas.....	31
3.2.3.6 Conclusiones sobre la Significación de los efectos sobre el Medio Ambiente: Análisis de los Criterios establecidos por el Anexo II para el Órgano Ambiental.....	31
3.3 ALTERACIÓN DE LA MEMORIA Y NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	33
3.4 ALTERACIÓN DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN URBANA.....	33
4. ANEXO.....	33
4.1 DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.....	33
4.2 HOJA DE SUSTITUCIÓN.....	37
4.3 ORDENANZAS APLICABLES EN LAS PARCELAS PRÓXIMAS.....	38

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07, acordó la ARROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objeto dar la asistencia técnica consistente en la "Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas", en virtud del contrato suscrito por la empresa "CANARIA CONGRESS BUREAU MASPALOMAS, S.A." y GesPlan S.A.U., el 19 de junio de 2006, en el marco del convenio firmado por la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias y GesPlan para encomendar la ejecución de las actividades de prestación de servicios, trabajos, consultorías, asistencias técnicas, obras y fabricación de bienes muebles por administración, en los ámbitos materiales de competencias atribuidas a la citada Consejería, por cualquier título jurídico de asignación de funciones previsto en el ordenamiento jurídico.

2. INFORMACIÓN

2.1 Marco Legal de aplicación a la Alteración propuesta

Al presente documento, en cuanto a su consideración de alteración del Plan General de Ordenación del municipio de San Bartolomé de Tirajana, le es de aplicación el siguiente marco legal:

2.1.1 Legislación de Aplicación

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de mayo de 2000)

En cuanto a la Disposición Transitoria Segunda, párrafo 2, la presente alteración del Plan General de Ordenación se ajusta a la limitación del 15 de mayo de 2007, siendo, por tanto, factible la tramitación de la presente como modificación del citado instrumento de ordenación.

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003).

En cuanto a la Disposición Transitoria Tercera, punto 4, la presente alteración del Plan General de Ordenación se ajusta ya que se trata de una alteración susceptible de ser considerada como modificación del citado instrumento de ordenación, según el análisis que a continuación se realiza.

- 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. nº 17, de 26 de enero de 2005).

- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (B.O.C. nº 104, de 31 de mayo de 2006)

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (B.O.E. nº 102, de 29 de abril de 2006).

En cuanto a la evaluación de las consecuencias ambientales, se realiza en el presente documento las consideraciones tendentes a la aplicación de los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, por ser considerado el presente documento como una Modificación Menor, según el artículo 3 de la citada Ley.

San Bartolomé de Tirajana, a

18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL-MELONERAS 2-A)



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.



2.1.2 Planeamiento Vigente

2.1.2.1 Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria

En el momento de la elaboración del presente documento como alteración del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, se encuentra en vigor el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (aprobado por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003- B.O.C. nº 34, 1 de Diciembre de 2003-), el cual limita las alteraciones de los instrumento de ordenación de inferior rango tales como el citado Plan General.

Las determinaciones del Plan Insular de Ordenación aplicables al presente caso son:

<<DISPOSICIONES TRANSITORIAS

(...)

4. Sin perjuicio de lo previsto en los puntos anteriores, cualquier alteración del contenido de los instrumentos de ordenación de inferior rango que se pretenda llevar a cabo a partir de la entrada en vigor de este Plan, llevará aparejada la necesidad de proceder a la adaptación de la totalidad de sus determinaciones a lo previsto en el mismo. Quedan exceptuadas de esta exigencia las alteraciones del planeamiento que se basen en el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes disposiciones transitorias y las que incidan en suelo urbano cuando no comprometan el modelo de ordenación previsto en este Plan.>>

En consecuencia, tal y como más adelante se analizará, la presente alteración del Plan General de Ordenación incide en suelo urbano y no compromete el modelo de ordenación previsto en el propio Plan General, por lo que procede estimar la viabilidad de la tramitación de la presente alteración por ser compatible con el Plan Insular de Ordenación vigente.

2.1.2.2 Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente por la CUMAC en sus sesiones celebradas el 9 de Mayo y 1 de Octubre de 1996, siendo publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de Diciembre de 1996.

La alteración que ahora se propone plantea la modificación de algunos de los parámetros de la Ordenanza que afecta a la Parcela CRU1-A existente en el Planeamiento vigente y perteneciente al Suelo Urbano en Zona Turística Meloneras 2A.

El Plan General de Ordenación asumió las diferentes Ordenanzas contenidas en los respectivos planes sectoriales y parciales que afectaron en su momento a estos Suelo Urbanos en Zonas Turísticas.

Estas Ordenanzas sufrieron variaciones en su momento a través de las Normas Subsidiarias, y directamente por el Plan General de Ordenación.

Todas las modificaciones se recogen en un Texto Refundido, presentado como un tomo independiente dentro del Plan General de Ordenación.



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

18 JUL. 2007



Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



2.2 Análisis Territorial

2.2.1 Localización del Ámbito

El ámbito de actuación se sitúa en el núcleo turístico de Maspalomas, a unos 20 metros de altitud, enmarcándose en un área urbano-turística de nueva expansión (Costa Meloneras).

UTM:
x=440.105
y=3.069.117

Escala 1:13.326
Ortofoto 1:5.000 (año 2002) y Callejero



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
2006 Gobierno de Canarias

UTM:
x=441.595
y=3.068.146

Localización del ámbito de actuación respecto al nuevo espacio turístico de Meloneras

El acceso principal a la zona se realiza por la Avenida de Cristóbal Colón, que conecta el sector del Oasis de Maspalomas – Costa Meloneras con el restante núcleo turístico de Maspalomas – Playa del Inglés.

No obstante, el acceso concreto a la parcela de estudio se canaliza, a partir de la Avenida mencionada, mediante una serie de vías urbanas integradas en la trama de Costa Meloneras.

Además, dichas vías delimitan parcialmente el área de actuación: calle del Mar Báltico, por el norte; calle del Mar Cantábrico, por el este; y calle del Mar del Norte, por el suroeste.

En este sentido, la delimitación por el oeste y sureste se establece mediante una vía secundaria de servicio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Expo. N.º Ref. URBANISMO
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,





Ubicación de la zona de actuación respecto a la trama urbana de Costa Meloneras

Los límites de los terrenos sobre los que se plantea el cambio de ordenanza son los señalados en la documentación gráfica que se acompaña, como **Plano de Información 0.0.** denominado <<**Situación y Emplazamiento**>>.

2.2.2 Análisis Urbanístico

2.2.2.1 Determinaciones Urbanísticas

Estos terrenos tienen las siguientes características urbanísticas:

1.- Clasificación del Suelo:

Actualmente está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana como SUELO URBANO.

2.- Categorización del Suelo:

Actualmente, está categorizado por el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana como SUELO URBANO, sin categorización de conformidad con las establecidas en el TRLotc-Lenac.

3.- Calificación del Suelo:

Los terrenos desde la perspectiva de la ordenación tiene la siguiente calificación:

A.- Uso al que se destina: La parcela está destinada a un uso cultural en la modalidad de Palacio de Congresos.

B.- Adscripción como Sistema General (SG)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Exp. N.º _____
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

4.- Ordenación:

El Plan General de Ordenación incorpora la ordenación establecida por el Plan Parcial Meloneras 2A, con algunas modificaciones, directamente mediante la incorporación de las determinaciones de aplicación al ámbito afectado en un cuerpo Normativo independiente. Su incorporación da lugar a la clasificación de este suelo como Urbano.

Le es de aplicación a esta Parcela concreta una normativa específica relativa a la tipología edificatoria denominada <<Ordenanza CRU 1-A>>, en el contexto de aplicación del resto de la Normativa del Plan General de Ordenación vigente.

El suelo afectado se señala en la documentación gráfica que se acompaña al presente documento, junto con los de ordenación pormenorizada del suelo urbano, en los que se recoge la situación urbanística actual de la manzana.

2.2.2.2 Planimetría correspondiente al Plan General de Ordenación

Estas determinaciones se expresan gráficamente en relación a la ordenación en vigor, en los Planos de Información que se acompañan al presente documento, tales como:

- Plano de Información 0.0. relativo a la <<Situación y Emplazamiento>>
- Plano de Información 0.1. relativo a la <<Clasificación del Suelo>>
- Plano de Información 0.2. relativo a los <<Usos Globales>>
- Plano de Información 0.3. relativo a <<Meloneras 2-A. Zonificación>>

Estos planos son de información en relación al presente documento, pero no implican una alteración de su contenido en el Plan General de Ordenación, tal y como se explicará más adelante.

2.2.3 Análisis Ambiental

Si bien el Reglamento de Contenido Ambiental considera las unidades homogéneas de paisaje como la herramienta metodológica de partida para abordar los estudios territoriales de los instrumentos de planeamiento, la escasa extensión del sector de actuación y la naturaleza de la misma (alteración de parámetros de Ordenanzas), determina un espacio con características geocológicas y antrópicas homogéneas que, por tanto, invalidan el establecimiento de unidades de paisaje internas. Sin embargo, el sector se inserta plenamente en una unidad homogénea de paisaje mayor, de netamente transformada, como corresponde al núcleo urbano turístico de Costa Meloneras. Dentro de ese carácter urbano, dicha unidad se define por el equipamiento imperante: el Palacio de Congresos, en torno al que convergen el uso cultural, de ocio y deportivo.

En cualquier caso, es preceptivo conforme al Reglamento abordar un análisis de las características ambientales que configuran el ámbito considerado.

2.2.3.1 Geología y geomorfología

La geología y geomorfología del sistema, en el que se incluye el ámbito de actuación, responden a la interacción histórica de tres elementos: el medio marino y sus periódicos ascensos y descensos de nivel, la configuración del entorno como área de acumulación y sedimentación de los materiales erosionados en la cuenca de Pataga y en tercer lugar los materiales arenosos de composición mixta mineral-orgánica.

de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a los 8 JUL. 2007

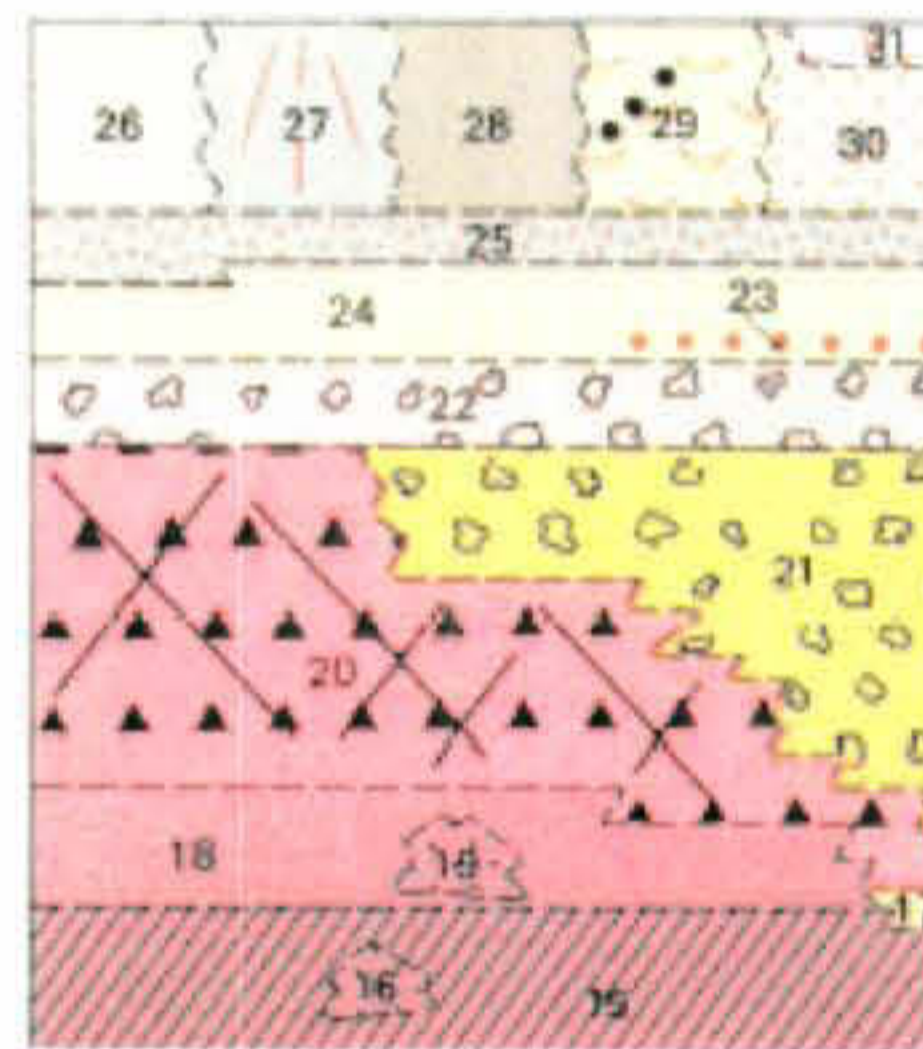
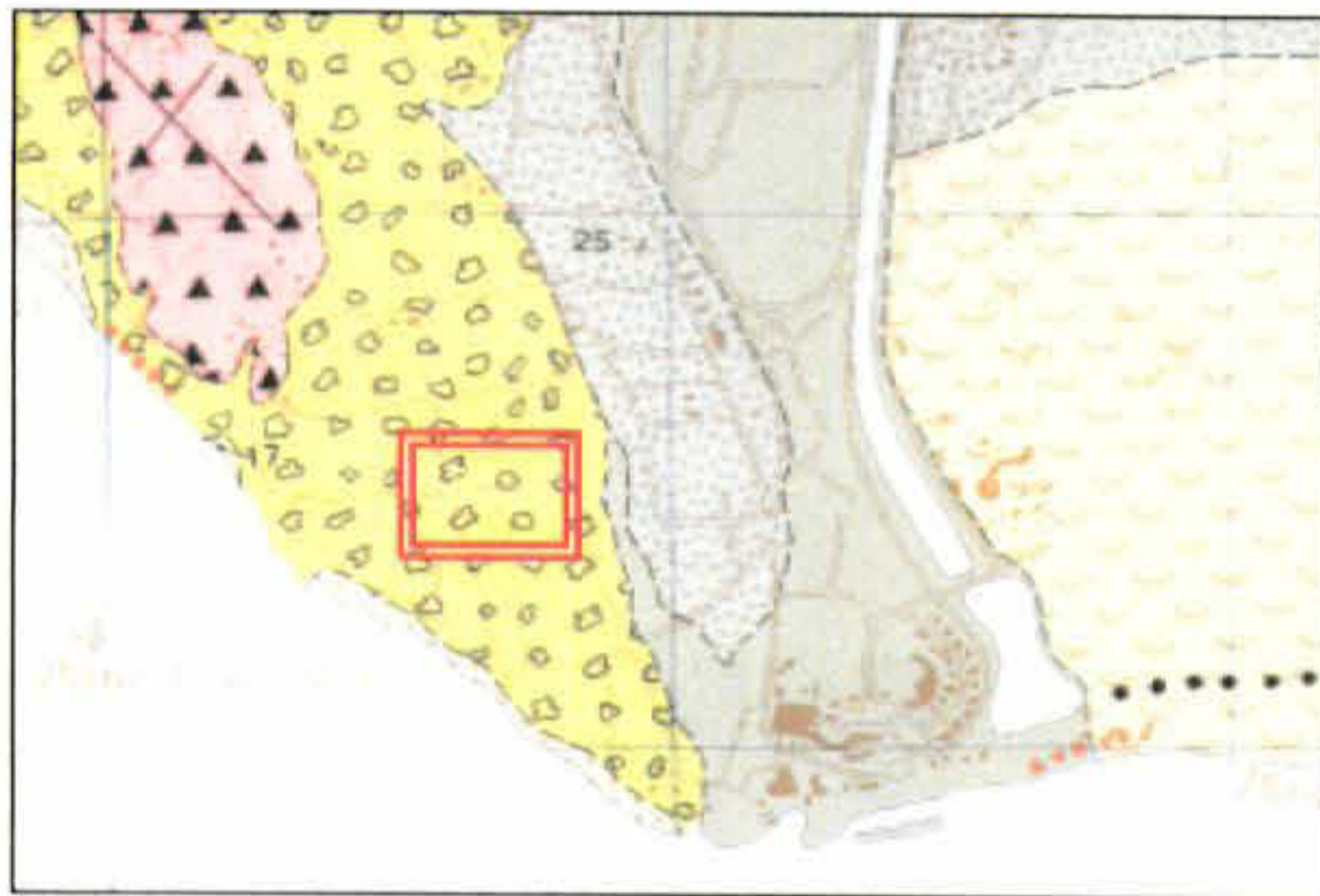
EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO

2.2.3.1.1 Caracterización geológica

Desde el punto de vista geológico, los materiales que forman la totalidad de la superficie de estudio son conglomerados y arenas, pertenecientes al Miembro Superior de la Formación Detrítica de Las Palmas, de cronología terciaria (Plioceno).



LEYENDA

- 31 Depósitos eólicas
- 30 Playas de arenas y de cantos
- 29 Dunas. Depósitos de arenas y cantos "Rosa Eibanzero" (● ● ●)
- 28 Depósitos de barranco
- 27 Coluviones y derrubios de ladera
- 26 Depósitos de suelos
- 25 Terraza baja. Depósitos de arenas y cantos
- 24 Terraza a 50 mra. Depósitos de arenas y cantos
- 23 Depósitos de arenas con Strombus (landeras)
- 22 Depósitos de deslizamientos gravitacionales
- 21 Miembro superior de la Formación Detrítica de Las Palmas. Conglomerados y arenas

Esquema geológico del área de actuación y su entorno cercano (Fuente: ITGE-1990)

El Miembro Superior de la Formación Detrítica de Las Palmas está constituido por conglomerados heterométricos con tamaños comprendidos entre unos pocos cm. (8-10 cm) y 60-70 cm. La naturaleza de los cantos es diversa (basaltos, basanitas, refritas y fonolitas), circunstancia que lo diferencia del Miembro Inferior de la Formación, junto a las presencia de intercalaciones de materiales piroclásticos.

2.2.3.1.2 Litología

Generalmente los cantos básicos del depósito suelen corresponder a términos nefríticos en los que destacan fenocristales de plagioclasa, augita, anfíbol y haüyna, dentro de una matriz rica en microlitos de plagioclasa, entre los que hay cristales de augita, gránulos opacos y, en cantidades accesorias, hay apatito y esfena.

Las texturas de estas refritas son variables, desde muy cristalinas hasta casi hialopiliticas con matrices vítreas, en las que sólo destacan microlitos de plagioclasa aislados.

2.2.3.1.3 Geomorfología

Los depósitos sedimentarios que constituyen el basamento del sector de estudio, determinan que el mismo se localice sobre una forma del relieve de génesis erosiva: una rampa subhorizontal ligeramente inclinada hacia el litoral. Por tanto, el sector forma parte de una unidad de relieve mayor, que es la amplia plataforma costera que constituye el extremo sur grancañario.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Exp. N. Rel. URBANISMO
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

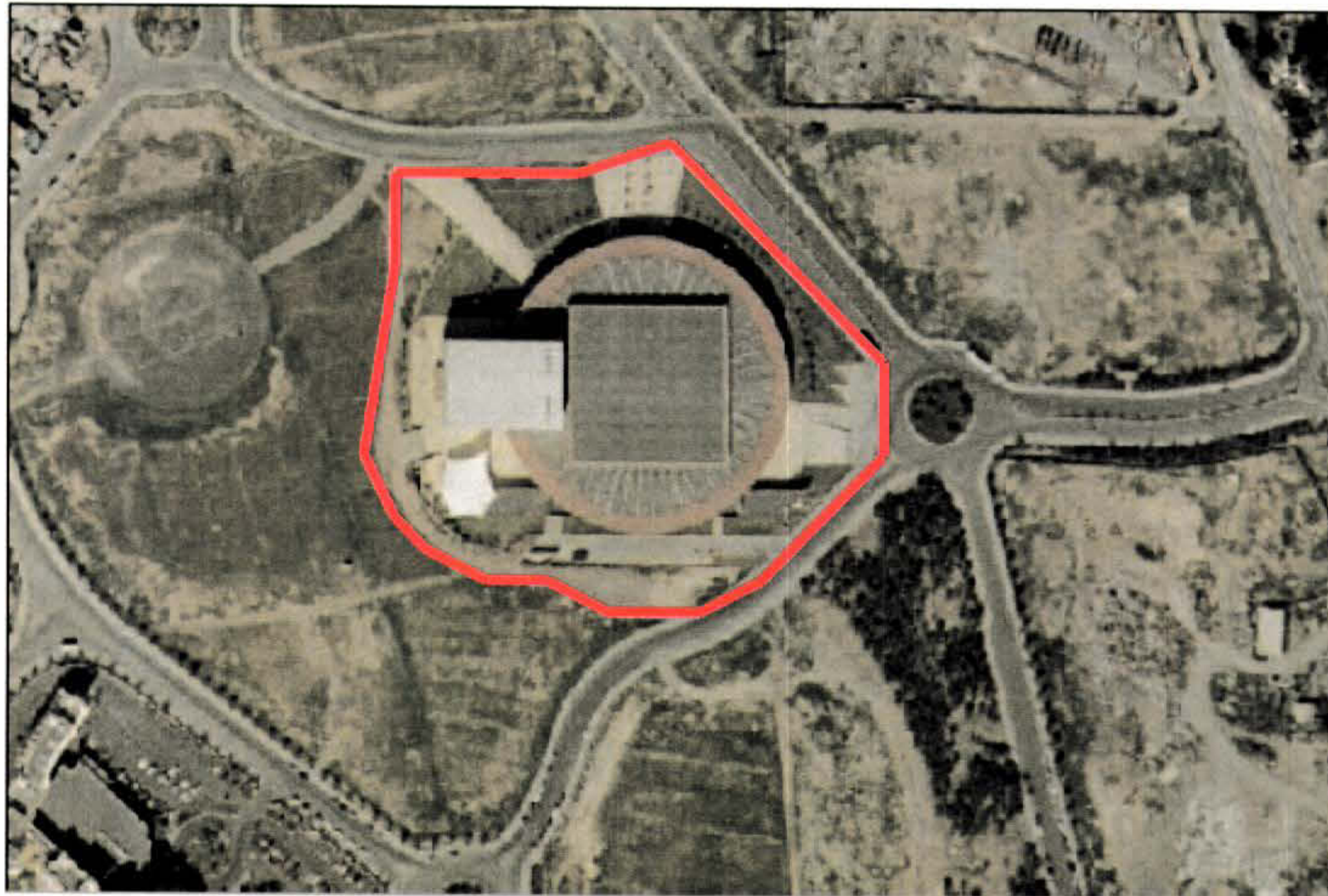
EL SECRETARIO GENERAL,



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

UTM:
x=440.447
y=3.068.976

Escala 1:3.468
Ortofoto 1:5.000 (año 2002) y Callejero



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
2006 Gobierno de Canarias

UTM:
x=440.835
y=3.068.724

Delimitación del área de actuación en la plataforma litoral de Meloneras

Por tanto, la morfología general del terreno en el ámbito de actuación determina una escasa pendiente (inferior al 5%) lo que favorece una topografía netamente plana.

2.2.3.2 Suelos y Capacidad Agrológica

Al margen de los Antrosoles dominantes, o suelos que han visto completamente alteradas sus condiciones ecológicas por antropización, los suelos característicos de la zona son los Salorthid, dentro del Orden de los Aridisoles, según la Soil Taxonomy; de los Solonchak, según la clasificación de la FAO; o de los Suelos Sódicos del sistema francés.

Son suelos indicativos de condiciones xéricas, apareciendo en regiones áridas o semiáridas. Suelen ser coluviales, formados por la superposición de varios suelos muy alcalinos (pH=9). Presentan una clara salinización que se denota por altos valores de calcio (Ca) que presentan en el complejo de cambio.

Las acumulaciones de carbonato cálcico (CO_3Ca_2) se han formado probablemente en condiciones climáticas más húmedas que las actuales, alternando con estaciones secas.

Los Solonchaks presentan una capacidad de utilización muy reducida, solo para plantas tolerantes a la sal. Muchas áreas son utilizadas para pastizales extensivos sin ningún tipo de uso agrícola.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha 13 JUL. 2007
San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



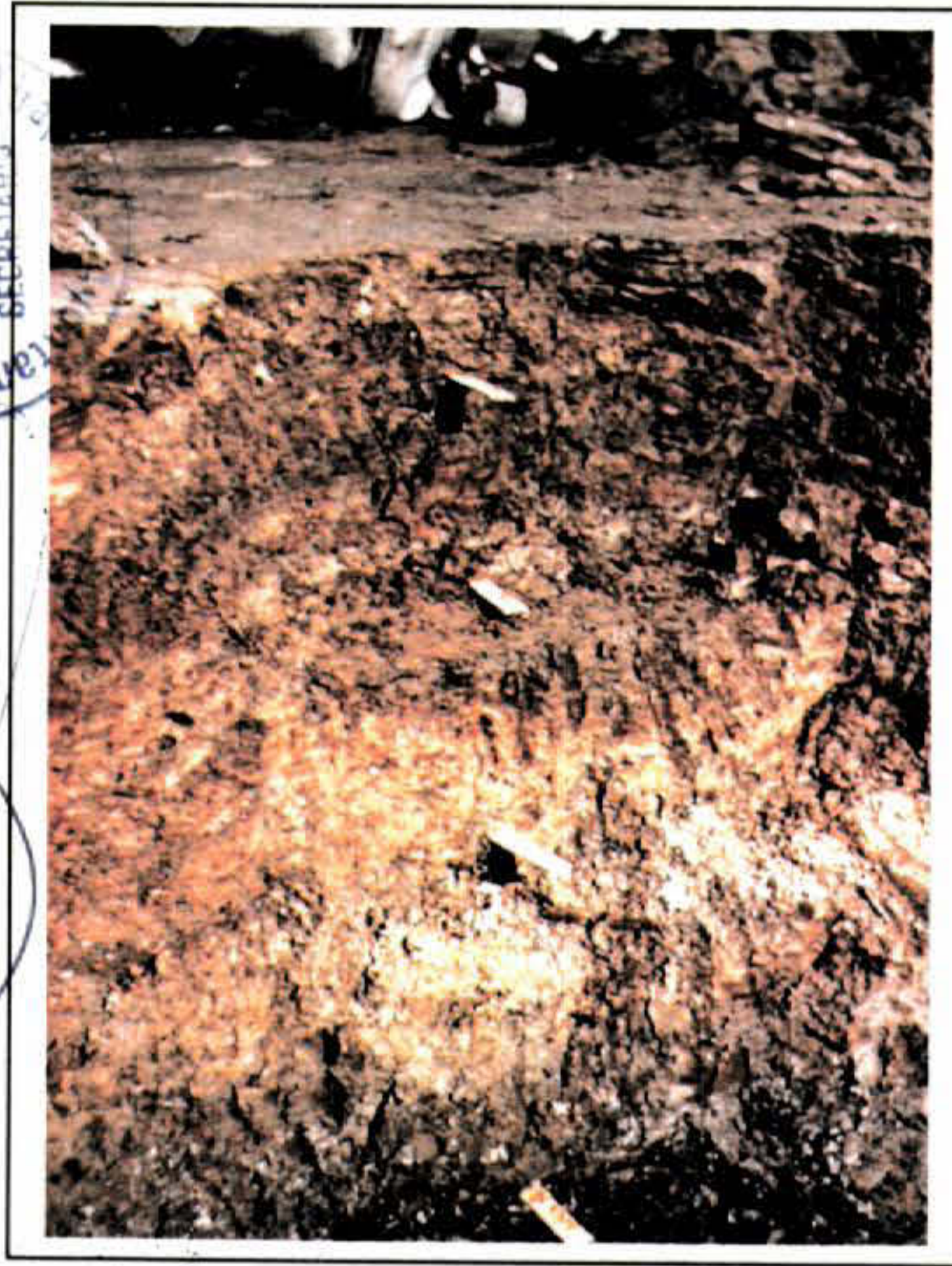
Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL



Perfil de Solonchak cálcico

En cuanto a la capacidad agrológica, en general este tipo de suelos pertenece a la clase agrológica E (clasificación portuguesa) ó VIII (clasificación americana), de tierras inapropiadas para usos agrícolas y forestales, presentando unas elevadas limitaciones de uso y riesgo de erosión.

2.2.3.3 Rasgos climáticos

La isla de Gran Canaria posee una notable variedad climática ya que se encuentra sometida, como el resto del Archipiélago, a la influencia de los vientos alisios, cuyos caracteres determinan, durante más del 90% de los días, el tipo de tiempo dominante. La isla presenta acusados contrastes climáticos entre la fachada de barlovento (la mitad Nordeste o Alisio-canaria) y de sotavento (mitad Suroeste o Xero-canaria), por un lado, y entre la zona litoral, la franja de medianías y la zona de cumbres, por otro. Estas características del clima son las que corresponden a la incidencia de la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales, matizadas por una serie de factores particulares: la existencia de una corriente oceánica fría, la proximidad del continente africano y la configuración del relieve insular.

Descendiendo en la escala de análisis, los rasgos climáticos de la zona de actuación están condicionados, como los de cualquier otro ámbito, por una serie de aspectos físicos:

- **Altitud:** es un hecho comprobado que la temperatura desciende, como media, 0,6°C cada 100 metros de ascenso altitudinal. Esto significa que en el ámbito analizado, con una altitud media de 20 m., la temperatura es equivalente a la que se registra en el sector costero de la Isla.
- **Orientación:** constituye una de las variables responsable de la insolación o número de horas de sol de cualquier ámbito, y tiene relación directa con la complejidad orográfica existente. La zona de actuación se inserta en una unidad de relieve mayor, una extensa rampa con muy escaso contraste topográfico y con orientación NW – SE. Esta orientación y el tratarse de una zona "abierta" al poniente, determinan una mayor insolación vespertina.



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

- Exposición: el ámbito estudiado se extiende por la vertiente del sotavento insular, aunque presenta afección de una derivación de los vientos alisios, que penetran, según una componente E-W, desde Playa del Inglés.
- Relieve: al margen de la nula influencia del relieve, en el área de actuación, como interceptador de las masas de aire generadoras de nubosidad y/o de precipitaciones, la ubicación del ámbito analizado sí determina la existencia de brisas marinas, que generan atemperamiento térmico diurno.

Desde el punto de vista climático, la zona se localiza en la "Xerocanaria", o ámbito de la Isla caracterizado por la gran incidencia ambiental que tiene su resguardo respecto a los vientos húmedos generados por los alisios del NE. Asimismo, a escala de mayor detalle, se ubica en el "ambiente Árido del Sur y Oeste", que se desarrolla en la zona costera de esta parte de la Isla.

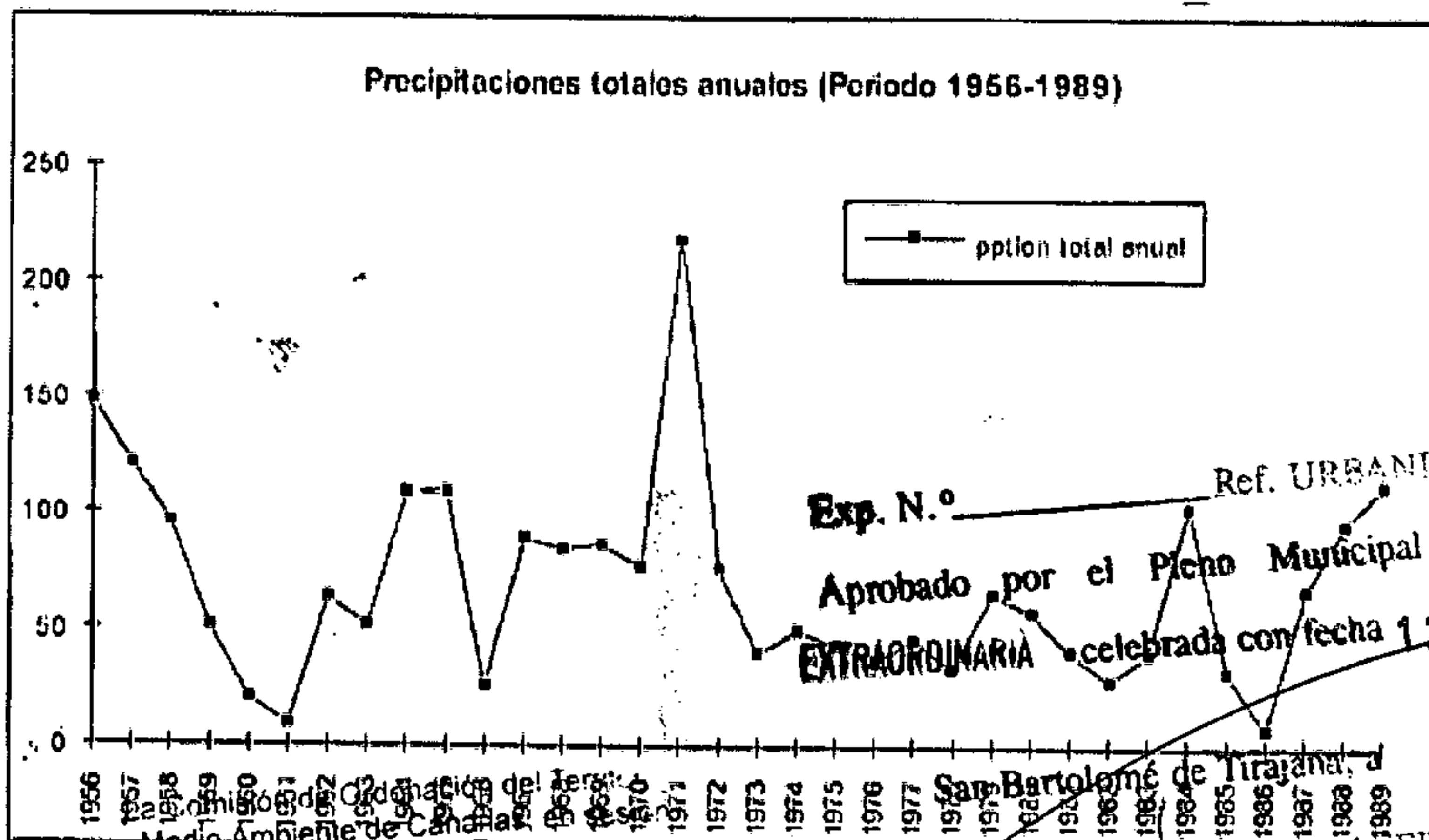
En este punto, cabe realizar algunas observaciones de las principales variables climáticas dominantes en el sector de actuación, las cuáles pueden ser extraídas del documento del Plan Director de la cercana Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas:

- Las precipitaciones

Para la definición del régimen pluviométrico de la zona, se cuenta con una serie de datos superior a 30 años (1956-1989) proveniente de la estación del Faro de Maspalomas.

Según estos datos, la precipitación media anual es inferior a los 100 mm. Una de las características de esta estación es el mayor número de años secos, compensados por un escaso número de años en los que se suelen producir temporales importantes que elevan el total anual de lluvia.

El predominio de los años secos frente a los lluviosos es muy acusado en este sector, existiendo diferencias de hasta 13 años a favor de los primeros en la serie de datos de 30 años.



de fecha **22-6-07** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Exp. N.º Ref. URBANISMO
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007
18 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,

TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

Sin embargo, los años suelen presentar una gran torrencialidad concentrada en los meses de febrero y noviembre. Las precipitaciones son muy variables de un año a otro, y se concentran en un pequeño número de días (10 ó 15 por año), adquiriendo ocasionalmente carácter torrencial.

Los meses de mayor índice pluviométrico son los de febrero y noviembre, y los de menor junio, julio y agosto, con precipitación nula. Con estos datos se puede decir que las condiciones climáticas son de extrema aridez.

- Las temperaturas

La temperatura media anual es de 23,50°C, oscilando de los 18-24°C en invierno a los 30-44°C en verano. No obstante, la amplitud térmica media anual se establece en 6°C, lo que indica una uniformidad térmica a lo largo del año.

- La humedad

La humedad relativa diurna varía en función del viento dominante, presentando no obstante valores muy próximos entre sí. Las medias anuales oscilan entre el 71 y 75%.

- Clasificación climática

El tipo climático dominante en la zona de actuación corresponde, según la clasificación climática de Thornthwaite, a un clima árido, mesotérmico, con nula presencia de agua en invierno (EdB'3a').

2.2.3.4 Hidrología

El área de actuación se localiza en un sector de la plataforma litoral de Meloneras, en un ámbito sin incisiones hídricas relevantes ni red de drenaje caracterizada.

En cuanto a la escorrentía superficial que pudiera generarse en el área, si se atiende a lo establecido por el Soil Survey Staff (1951), sólo es susceptible de producirse una corriente lenta o muy lenta de las aguas (se incluiría en una Clase A, dado que la pendiente existente es inferior al 5%), prácticamente sin capacidad de erosión hídrica.

2.2.3.5 Comunidades vegetales

En el entorno del área de actuación, donde no se ha consolidado aún la edificación turística, la vegetación dominante es la propia de las áreas agrícolas abandonadas en la zona costera insular. Así, existe un dominio de comunidades ruderales y nitrófilas donde se entremezclan especies introducidas y colonizadoras. Tales comunidades están representadas principalmente por un substrato herbáceo, caracterizado por el cerrillar (*Hyparrhenia hirta*, *Avena maxima* y *Avena barbata*), el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), y el tártago (*Ricinus communis*). También se registra la presencia ocasional de la patilla (*Aizoon canariense*).

El substrato arbustivo está representado por un matorral compuesto por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el 13 JUL. 2007. El matorral de tabaco moro (*Nicotiana glauca*), salados (*Suaeda vermiculata*), aulagas (*Launaea arborescens*) y, esporádicamente, *Plocama pendula*.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

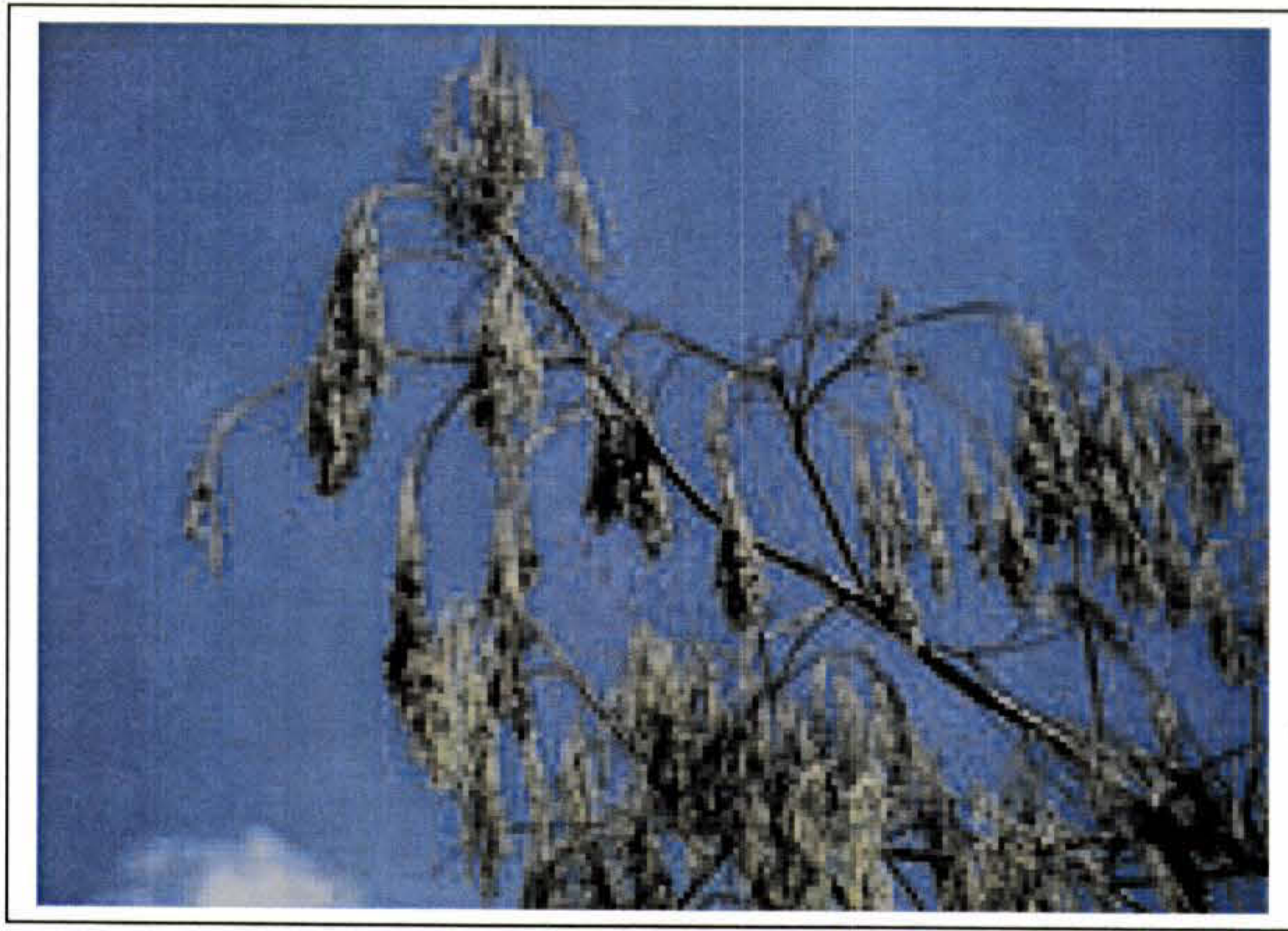


ALTERACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007
EL SECRETARIO GENERAL,



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas



Plocama pendula, especie arbustiva propia del entorno del área de actuación

No obstante, en el ámbito analizado, la implantación del equipamiento correspondiente al Palacio de Congresos de Maspalomas, determina la presencia, en las áreas ajardinadas, de especies vegetales alóctonas. Así destacan las superficies de césped, a nivel herbáceo, y de alineaciones de palmeras (*Phoenix sp.*), de porte arbóreo.



Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

El área de actuación se caracteriza por especies vegetales de jardín, tal como sucede con el césped y las palmeras

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

San Bartolomé de Tirajana, a

18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

Respecto al estatus de protección y amenaza de las especies vegetales del área, cabe reseñar que ninguna de ellas se incluye en los anexos de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, salvo las posibles palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se hayan podido plantar en las áreas ajardinadas existentes, y que se incluyen en el Anexo II. Asimismo, ninguna de la especies se encuentra en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

2.2.3.6 Fauna

En cuanto a la fauna, la intensa antropización por urbanización que ha sufrido la zona de actuación ha condicionado la transformación de los hábitats naturales, lo que se refleja en la fauna: en este sentido, se puede afirmar que la fauna invertebrada existente es de tipo antropófila, por su directa relación con las actividades humanas. En general, las especies de invertebrados que se encuentran son comunes en la Isla, no estando ninguna amenazada.

Por su parte, la fauna vertebrada, ve muy limitada su presencia en la zona de actuación dada la intensa consolidación edificatoria de la misma. No obstante, existe una baja probabilidad de presencia de algunas de las especies animales más comunes en la zona:

- Reptiles, como son el lagarto de Gran Canaria (*Gallotia simonyi stehlinii*), endémico de la Isla y que forma importantes colonias en zonas pedregosas y laderas de barrancos. También pueden estar presentes el perenquén (*Tarentola delalandii boettgeri*), que vive bajo las piedras; y la familia de los escincidos, que se encuentra representada por la lisa o eslizón canario (*Chalcides sexlineatus*), también una especie endémica que vive bajo las piedras y se alimenta de insectos, arácnidos y larvas.

- Las aves son el grupo de vertebrados mejor representado. Destacan aquéllas que son frecuentes en el entorno turístico de Maspalomas: gorrion molinero (*Passer montanus*), estomino pinto (*Stumus vulgaris*), pico de coral (*Estrilda astrild*), gorrion moruno (*Passer hispaniolensis*), tórtola de collar (*Streptopelia decaocto*), vencejo unicolor (*Apus unicolor*) y cotorra de Kramer (*Psittacula krameri*). Asimismo, cabe alguna posibilidad de detectar especies de aves en migración que, no obstante, se refugian en la cercana Reserva Natural de Las Dunas de Maspalomas, siendo prácticamente nula su presencia en el área de actuación.

El estatus de amenaza, si la hubiere, y el de protección de la fauna existente, se establece a partir de los siguientes documentos y legislación vigente:

- o El Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (CEAC), regulado por el Decreto 151/2001, de 26 de julio.

- o La Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo (DIRECTIVA HÁBITAT), relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; traspuesta a la legislación española por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 15 JUL. 2007

- o La Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril (DIRECTIVA AVES) relativa a la conservación de las aves silvestres, y sus posteriores modificaciones.

San Bartolomé de Tirajana, a 18-JUL. 2007

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de fecha 22-6-07, ha aprobado la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

El Secretario de Maspalomas de G.C.

TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Ordenanza para Parcela CRU 1-A >>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

EL SECRETARIO GENERAL 15



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

- El Convenio de 23 de junio de 1979 sobre conservación de especies migratorias (CONVENIO DE BONN).
- El Convenio de 19 de septiembre de 1979 relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (CONVENIO DE BERNA).
- El Convenio de 3 de marzo de 1973 sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (CONVENIO DE WASHINGTON o CITES).
- El Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias (LRVTC). Categorías de amenaza establecidas por este documento.
- El Libro Rojo de Los Vertebrados Terrestres de España (LRVTE). Categorías de amenaza establecidas por este documento.
- El Real Decreto 1095/89 de Declaración de especies que pueden ser objeto de caza y pesca y dicta normas para su conservación.
- El Real Decreto 1118/89 que establece las especies comercializables y dictas normas al respecto.

Especies de reptiles

ESPECIE	LRVTC	LRVTE	CEAC	D.HÁBITAT	C.BERNA
<i>Gallotia stehlini</i> {TC V5 "Gallotia stehlini }	NA	NA	IE	Anexo IV	Anexo II
<i>Chalcides sexlineatus</i>	NA	NA	IE	Anexo IV	Anexo II
<i>Tarentola boettgeri</i>	NA	NA		Anexo IV	Anexo II

Especies de aves

ESPECIE	LRVTC	LRVTE	CEAC	D.AVES	C.BONN	C.BER.	CITES
<i>Apus unicolor</i>	NA	NA	IE	-	-	AnexoII	-
<i>Passer hispaniolensis</i>	NA	NA	-	-	-	AnexoIII	-
<i>Passer montanus</i>	NA	NA	-	-	-	AnexoIII	-
<i>Streptopelia decaocto</i>	NA	NA	-	II/2	-	AnexoIII	-

V= Vulnerable
NA=No Amenazada
R=Rara
F=Fuera de peligro
IE= Interés Especial

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
«Ordenanza para Parcela CRU 1-A»
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007.

EL SECRETARIO GENERAL,



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

3. ORDENACIÓN

3.1 Diagnostico Territorial

3.1.1 Diagnostico Urbanístico

La Ordenanza que actualmente afecta a la parcela CRU1-A la estableció el Plan Parcial Meloneras 2A, cuya ordenación asumió el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Actualmente, el Suelo Urbano en Zona Turística Meloneras 2A, se encuentra ejecutado urbanísticamente, desde la perspectiva jurídica y parcialmente desde la material, con lo que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana lo clasificó como Suelo Urbano.

La materialización de la edificación se ha realizado con base a los siguientes parámetros en relación a los vigentes:

Altura	Ordenanza	4 plantas, 16 metros	No cumple
	Proyecto	2 plantas y sótano. 15-23	
Superficie de la parcela	Ordenanza	27.400	cumple
	Proyecto	27.400	
Superficie Construida	Ordenanza	12.300	No cumple
	Proyecto	13.506,90 m ² cs 3.480,00 m ² cb/ras	
Ocupación	Ordenanza	60,00%	cumple
	Proyecto	49,03%	
Edificabilidad	Ordenanza	0,45 m ² /m ²	No cumple
	Proyecto	0,49 m ² /m ²	
Retranqueo	Ordenanza	2 m a CRU 1-B 3 m a resto de linderos	No cumple
	Proyecto	--	
Aparcamiento	Ordenanza	247 unidades 1/50 m ² c	No cumple
	Proyecto	Posibilidad de establecer plazas en superficie	

En cuanto a la clasificación, categorización y calificación de suelo, el proyecto materializado respeta las determinaciones propias del Plan General de Ordenación vigente.

Es imprescindible adaptar la Ordenanza vigente a los requisitos técnicos, funcionales, estéticos y arquitectónicos de un equipamiento de estas características, para no impedir la materialización de este elemento en unas condiciones de calidad suficientes para garantizar en el futuro la consolidación de éste como un Equipamiento de Referencia.

A la luz de la realidad existente, se plantean las siguientes alternativas urbanísticas:

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Alternativa 1º Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

Dada la situación de materialización y la situación legal del Sistema General como elemento de la estructura general del ámbito, se puede considerar su situación actual como <<fuera de ordenación>> JUL. 2007 que se concluye con que su situación no encaja con la ordenación actual y vigente en el municipio, a la luz de los parámetros expuestos.

El Secretario General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en su calidad de Secretario General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

San Bartolomé de Tirajana, a 18-JUL-2007

EL SECRETARIO GENERAL,



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

Esta situación legal de fuera de ordenación siguiendo el marco general establecido por el artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, limitaría el funcionamiento del citado Sistema General en cuanto a su desarrollo futuro o incluso actualización de sus instalaciones para la adecuación a una mejora tecnológica y funcional. El motivo no es otro que las intervenciones plasmadas legalmente para estas situaciones son a todas luces limitativas, permitiendo tan solo intervenciones de <<reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o utilización conforme al destino establecido>>.

Excepcionalmente, este artículo habilita para intervenciones tales como: <<obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición>>.

Esta situación llevaría la regulación de una situación legal de fuera de ordenación específica para esta parcela, adecuándolo a la realidad materializada. Sin embargo, esta situación no dejaría de ser limitativa y no consideraría el Palacio de Congresos como dentro de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación.

En consecuencia, se descarta esta primera alternativa.

Alternativa 2ª

Se estima adecuado la adaptación de las determinaciones o parámetros de aplicación a la parcela dónde se ubica el uso de Palacio de Congresos, con la finalidad de que el Plan General de Ordenación adquiera la coherencia necesaria entre el uso propuesto en la parcela en cuestión y las determinaciones urbanísticas que el desarrollo de este uso requiere.

Este es un principio de acción del Plan General de Ordenación que debe, además, establecer cierta flexibilidad en sus parámetros que permita acoger las necesidades de futuras de este elemento singular dentro del modelo de ordenación establecido para el ámbito.

El interés general imperante para este Sistema General, es permitir su consolidación y su adaptación a las necesidades técnicas y/o tecnológicas futuras que le puedan ser exigibles para su plena funcionalidad en situación de calidad óptima deseada.

3.1.2 Diagnostico Ambiental

La diagnosis ambiental constituye el chequeo al estado de las variables ambientales existentes en el área de estudio. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes y sus valores de mayor interés de cara a su conservación.

Un primer diagnóstico descriptivo (que se estima a partir de las características ambientales intrínsecas del área, obtenidas mediante el inventario ambiental previo) nos lleva al encuadre del ámbito en una unidad homogénea de paisaje mayor, de componente netamente antrópica como corresponde al área urbano-turística de Costa Meloneras. Esto da idea del profundo nivel de antropización que caracteriza, no sólo al ámbito de estudio, sino también a todo su entorno cercano. No obstante, dada la escala de detalle del área analizada, es necesario completar el diagnóstico descriptivo con una serie de consideraciones sobre la relevancia o interés ambiental que presentan los distintos elementos territoriales que la constituyen:

- o Características geológicas y geomorfológicas: el área de actuación no presenta una manifiesta singularidad ni de los materiales geológicos que la componen, ni de la topografía dominante. En este sentido, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes desde el punto de vista de su singularidad.

y Medio Ambiente de Canarias, en sesión

fecha 22-6-07

se acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de

el presente expediente

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL

TEXTO REFUNDIDO
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

- Características edáficas: el suelo existente no presenta un potencial agrológico destacado, tal y como sucede en la mayor parte de la zona en la que se inserta la actuación. Por tanto, desde el punto de vista edáfico, se puede afirmar que el sector carece de interés significativo.
- Características florísticas: desde el punto de vista natural, la vegetación del entorno es de carácter ruderal-nitrófilo, asociada a periferias urbanas y campos de cultivo abandonados. Asimismo, en el área de actuación, las especies vegetales que pueden presentar interés botánico pertenecen a plantaciones o jardines.
- Características faunísticas: al igual que en el caso anterior, la fauna existente, tanto invertebrada como vertebrada, es de tipo antropófilo, algo habitual en los ámbitos periurbanos como el que nos ocupa. Por tanto no se registran especies amenazadas ni de especial singularidad faunística, haciendo la lógica salvedad del segmento correspondiente a la avifauna. Respecto a la misma, si bien la mayor parte de las especies presentes son las propias de áreas urbanas y agrícolas ya transformadas, por la movilidad que caracteriza a este recurso natural, no se puede descartar la presencia ocasional de algún ejemplar singular desde el punto de vista faunístico.
- Condiciones paisajísticas: a una mesoescala, el paisaje que caracteriza al área de actuación es el propio de un área urbano-turística en proceso de consolidación, con fuerte presencia de procesos edificatorios. En este sentido, se presenta un paisaje en el que los elementos positivos derivan de los contrastes que se registran entre los ajardinamientos y el diseño arquitectónico de las instalaciones turísticas, teniendo como telón de fondo la perspectiva del mar. Esta consideración se puede extrapolar, a una microescala, a la zona de actuación, donde la calidad estética del paisaje se vincula también a la solución arquitectónica singular que presenta el Palacio de Congresos.

Si se aborda el **diagnóstico de potencialidad** (que permite considerar la capacidad de acogida de un ámbito, facilitando el análisis de los desequilibrios que pueden generarse en relación con los parámetros a implantar), en el sector de referencia se puede establecer una serie de consideraciones respecto a:

- Las limitaciones de uso: Si se entienden las limitaciones de uso como los condicionantes de carácter ambiental que presenta un espacio para la implantación de un uso o actividad, para la unidad de actuación se presentan las siguientes:
 - a. Limitaciones de uso derivadas de elementos geológicos-geomorfológicos.- No se consideran limitaciones derivadas de estos elementos ambientales, dada la absoluta compatibilidad climométrica y del sustrato para la implantación prácticamente de cualquier tipo de uso o parámetro urbanístico.
 - b. Limitaciones de uso derivadas de las condiciones edáficas.- El tipo de suelo existente ya ha sufrido las transformación propia de una consolidación edificatoria, por lo que se da ausencia de la tipología edáfica primigenia. Por ello, se presenta un suelo con amplia capacidad de acogida para cualquier variación de las características de los usos existentes.
 - c. Limitaciones de uso derivadas de las formaciones vegetales.- No se registran limitaciones de uso significativas respecto a las comunidades vegetales existentes, toda vez que no se registran especies de interés significativo.

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de fecha 27 de mayo de 2007, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria con fecha 18 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL 2007

TEXTO REFUNDIDO
El SECRETARIO GENERAL,

<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

- e. Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística.- Desde el punto de vista de la calidad estética, el área presenta unos niveles de la misma que se vinculan a las características de la edificación singular existente, por lo que se deducen escasas limitaciones para el cambio de parámetros urbanístico propuestos.
- o La calidad para la conservación: entendiéndose este criterio como el grado de excelencia o el "mérito" ambiental que pueda presentar un sector territorial para no ser alterado en función de los elementos que lo componen, cabe concluir una escasa calidad para la conservación del área de análisis, toda vez que ninguno de los elementos ambientales presenta una entidad suficiente como para justificar la no ejecución de la alteración propuesta.
 - o La capacidad de acogida: si se entiende como la capacidad de acogida de un sector territorial respecto a los usos que se pudieran implantar, no cabe duda de que, dadas las características topográficas y el desarrollo urbano de la zona, se presentan significativos niveles de capacidad de acogida para la implantación de las determinaciones propuestas.

3.1.3 Alternativas a la Ordenación Propuesta

Se elige la Alternativa 2ª expuesta que tiene por objeto la alteración de los parámetros y determinaciones de la ordenanza para su adaptación a los requerimientos técnicos, funcionales, estéticos y arquitectónicos del uso previsto en la parcela, éste es el da Palacio de Congresos, con base a lo siguiente:

- La actuación planteada no supone cambio en la clasificación del suelo afectado, que continuará teniendo la clasificación de urbano. Por lo tanto, no resulta afectada la Ordenación Estructural.
- Tampoco cabe entender la alteración que se propone en la ordenanza de la parcela afectada, como sustancial con respecto al modelo territorial propuesto por el Plan General de Ordenación vigente.

Los parámetros alterados permiten, en el marco del modelo, consolidar la funcionalidad del Palacio en el futuro, así como establece la obligatoriedad de localizar los aparcamientos determinados en la normativa.

- Asimismo, la alteración del planeamiento planteada no supone aumento alguno en el número de habitantes o de plazas alojativas, y sí una mejora de la calidad del Sistema General en cuanto a su expectativa de futuro.

El TRLotc-Lenac en sus artículos 45 y 46 y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (RPIOSPc'06) en sus artículos del 54 al 60, establecen los instrumentos para la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación y el procedimiento para su formulación.

Dos son los instrumentos indicados para tal alteración del planeamiento: la Revisión o la Modificación.

Según los criterios definidos en el artículo 46 del TRLotc-Lenac y en los 56 y 58 del RPIOSPc'06, el instrumento para realizar la actuación planteada en el presente documento parece encajar en la figura de la Modificación del Plan General de Ordenación, por los argumentos antes esgrimidos.

Por lo tanto, esta alteración del Plan General de Ordenación vigente reúne los requisitos establecidos para su tramitación como tal Modificación, por el artículo 46 del TRLotc-Lenac y el 56 y 58 del RPIOSPc'06.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 aprobó en el presente expediente. Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

APROBACIÓN DEFINITIVA del
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Exp. N.º

Ref. URBANISMO

Ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, a propuesta del Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL

18 JUL. 2007

TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

Por otra parte, según se establece en el artículo 59 del RPIOSPc'06, la actuación planteada encajaría en la figura de la Modificación Cualificada del Plan General de Ordenación Urbana vigente al suponer un aumento del volumen edificable establecido por el citado planeamiento vigente.

Sin embargo, como ya se ha hecho mención anteriormente, al no suponer aumento alguno en el número de habitantes o plazas alojativas, no es necesario el aumento de superficie en el Sistema General de Espacios Libres, ni en los Sistemas Locales ni Equipamientos.

3.2 Ordenación Propuesta

3.2.1 Alteración del Plan General de Ordenación

El objeto de la alteración del Plan General de Ordenación se plantea respecto a la parcela CRU1-A, (Palacio de Congresos de Maspalomas) perteneciente a la Urbanización Meloneras, con 27.400 m2 de extensión, y categorizada como Sistema General en Suelo Urbano por el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Tales alteraciones vienen avaladas por la necesidad de adaptar la ordenanza aplicable en dicha parcela a los requisitos técnicos, funcionales, estéticos y arquitectónicos del uso previsto (Palacio de Congresos de Maspalomas), sin que implique una alteración del Modelo de Ordenación del Plan General de Ordenación.

3.2.1.1 Justificación relativa a que la Modificación no es sustancial respecto del Modelo Territorial fijado por el Plan General de Ordenación

El Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación de 1996 en San Bartolomé de Tirajana define este área como un área residencial turística, predominantemente hotelera, apoyada en elementos relevantes para su desarrollo. Fundamentalmente, estos elementos son dos. Por una parte, un hito visual e histórico como es el Faro de Maspalomas, presente visualmente en prácticamente todos los rincones. Por otra parte, la localización de un equipamiento de referencia, que actúe como polo de atracción, tanto de nuevos flujos turísticos, como de nuevas actividades importantes para el futuro del propio municipio y el de otros ámbitos de la isla.

La presente modificación no sólo respeta este Modelo, sin introducir ninguna variación en él, sino que pretende la recualificación de este modelo, elevando la calidad del Equipamiento de referencia, y asegurando su futura consolidación y adaptación a posibles nuevas exigencias técnicas. Si esto no tuviera lugar en un corto espacio de tiempo, las condiciones para la implantación de este uso podrían quedar en la obsolescencia.

La presente Modificación Cualificada del planeamiento no supone cambio Sustancial del Modelo Territorial al no verse afectada ni la Clasificación, ni la Categorización, ni la Calificación de Suelo, manteniendo el uso de Palacio de Congresos asignado a la parcela por la Vigente Ordenanza.

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

La presente Modificación afecta a parámetros de Ordenación Pormenorizada, no afectando a la Ordenación Estructural.

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

3.2.1.2 Justificación del Interés Público de Modificación Puntual

La dinámica turística de los últimos años en la isla de Gran Canaria ha supuesto una transformación de las características y exigencias del Turismo que acude a las islas.

La Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07, aprobó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana

<< Ordenanza para Parcela CRU 1-A >>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

EL SECRETARIO GENERAL,



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

A la exigencia de la renovación de la planta alojativa y de las infraestructuras hay que añadir la exigencia de equipamientos complementarios que den soporte a actividades que supongan un polo de atracción de nuevos flujos turísticos.

San Bartolomé de Tirajana, como municipio turístico por excelencia, no es ajeno a esta tendencia, apostando por esta renovación a través de la implantación en su municipio de equipamientos complementarios como es el caso del Palacio de Congresos. El Plan General de Ordenación del municipio, aprobado en 1996, asigna a la parcela objeto de la presente modificación en el uso "Cultural y de Palacio de Congresos". La escasez de este tipo de usos en el municipio convierte en una urgencia la puesta en funcionamiento de estos usos, dando cabida a actividades generadoras dinámicas turísticas nuevas.

La decisión de localizar en esta parcela un Palacio de Congresos nace con la intención de convertirse en un Espacio cultural de referencia, con influencia en un ámbito que excede del propio municipio, como refleja su propia calificación como Sistema General.

Este tipo de usos presentan unas exigencias técnicas, funcionales, arquitectónicas, estéticas y visuales muy exigentes, a las que el planeamiento debe dar respuesta. La Ordenación Pormenorizada debe permitir el desarrollo de estos usos en unas condiciones de calidad acorde con los objetivos que se persiguen y con el prestigio que merece la actividad turística en estas islas.

A la intención de convertirse en un Espacio Cultural de referencia va anudada irremediamente la necesidad de convertirse en un hito visual del paisaje, en convivencia y equilibrio con el hito visual más importante existente actualmente en la zona, el Faro de Maspalomas.

3.2.1.3 Justificación de la Conveniencia y Oportunidad

Desde el punto de vista territorial se han de refrendar los argumentos vertidos en la consideración segunda del acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria de fecha 14 de mayo de 2007 por la que el Interés General imperante para este Sistema General es permitir su consolidación y adaptación a las necesidades técnicas y/o tecnológicas futuras que le puedan ser exigibles para su plena funcionalidad en situación de calidad óptima deseada. Además, se corrobora la conveniencia y oportunidad desde el punto de vista de la Ordenación Pormenorizada de establecer cierta flexibilidad en sus parámetros que permita acoger las necesidades futuras de este elemento singular dentro del Modelo de Ordenación establecido para el ámbito.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto el solventar las incoherencias que presenta la vigente ordenanza aplicable a la parcela objeto de estudio con respecto a la ordenación del resto del área, y la incompatibilidad de sus parámetros con las exigencias técnicas, funcionales, arquitectónicas, estéticas y visuales que requiere el uso que le asigna a la parcela en cuestión. El uso de Palacio de Congresos requiere unas especificidades técnicas y/o tecnológicas específicas, así como arquitectónicas que la ordenanza vigente no garantiza.

Ante la limitada afección de la Modificación Puntual que afecta exclusivamente a un elemento de ordenación pormenorizada, no se hace necesario el estudio de la pieza en la totalidad del ámbito en el que se localiza, toda vez que no introduce variación alguna en el Modelo Territorial que lo sustenta.

Por otra parte, la inexistencia de ningún equipamiento de estas características en el municipio, y su importancia dentro del desarrollo futuro de la actividad turística en el mismo, hacen imprescindible la puesta en funcionamiento de dicho uso en las condiciones de calidad técnica y arquitectónica adecuadas a la importancia del elemento considerado.

El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07, ha APROBADO DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha

13 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

3.2.2 Ordenación vigente y propuesta

A continuación, se expone las tablas comparativas entre la ordenanza vigente y la ordenanza alterada:

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha **13 JUL. 2007**

San Bartolomé de Tirajana, a **18 JUL. 2007**

EL SECRETARIO GENERAL,

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **22-6-07**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

3.2.2.1 Tabla: Ordenanza Actual

PARCELA CRU1-A (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN (m ³ /m ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
7.400,00	Cultural (1)	-----	60	0,45	-----	4 Plantas 16,00 m	(2)

(1) Cultural, ocio, deportivo, con destino a Palacio de Congresos, ocio y deportivo.

(2) 5,00m a parcela CRU1-B y 3,00m al resto de los linderos.

Aparcamientos: 247 unidades (1 plaza cada 50 m²)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 17 de Julio de 2007, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



3.2.2.2 Tabla: Ordenanza sujeta a Alteración

PARCELA CRU1-A (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN (m ³ /m ²)	ALTURA (m)	SEPARACIÓN LINDEROS
27.400,00	Cultural (1)	-----	60	0,60	-----	30	Libre

(1) Cultural, ocio, deportivo, con destino a Palacio de Congresos, ocio y deportivo.

Aparcamientos: 247 unidades.

EXTRAORDINARIA aprobada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 13 JUL. 2007.
Se entenderá que, cuando en la presente tabla, no se especifica determinación o parámetro alguno, el mismo se considera abierto o libre, y por tanto, no limitado.

EL SECRETARIO GENERAL,



3.2.2.3 Justificación del número de plazas de aparcamiento

La ordenanza actualmente en vigor establece un mínimo de 247 plazas de aparcamiento en base al parámetro de 1 unidad por cada 50 m² construidos.

La ordenanza propuesta por la presente alteración mantiene el mínimo de 247 unidades, eliminando del parámetro de 1 unidad por cada 50 m² construidos. Esto se justifica porque el aumento de edificabilidad de la nueva ordenanza con respecto a la actualmente vigente no se corresponde con un aumento de la capacidad de afluencia, sino que responde a mejoras técnicas y funcionales del edificio. El aumento de superficie construida se localiza fundamentalmente bajo rasante (3.480,00 m²c), aumentando en tan solo 1.177 m²c la superficie edificable sobre rasante.

3.2.2.4 Justificación del parámetro de altura máxima

La ordenanza actualmente vigente establece una altura máxima de 4 plantas o 16 metros. El edificio existente presenta una altura de 23 metros en su punto más alto, proponiendo la presente alteración una altura máxima de hasta 30 metros.

Si bien la ordenación propuesta supone un aumento de casi el doble de la altura originalmente prevista, la magnitud de este parámetro es relativa si se tiene en cuenta que se trata de un edificio singular dentro del entorno en el que se ubica. Esta singularidad se traduce en unos requerimientos técnicos específicos, además de la pretensión de convertirse en un hito visual, manteniendo siempre la referencia del Faro de Maspalomas.

Por otra parte, la ordenación de las parcelas próximas a la parcela objeto de esta alteración establece alturas máximas similares a la propuesta, con lo que el impacto del edificio sería inexistente dada la homogeneidad del área en lo referente a la altura. A continuación se detallan las alturas permitidas en el entorno:

Localización	Parcela	Altura máxima
Parcelas situadas en primera línea de costa	Parcela H-2	7 plantas, 26,00 m sobre rasante, 28,00m altura máxima de la edificación. La altura de elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad no podrá superar el 60% de la altura máxima sobre rasante, y su ocupación no será al 5% de la superficie forjada de última planta.
	Parcelas HB-1, HB-3, HB-4	Hotel: 7 plantas, 26,00 m sobre rasante, 28,00 m altura máxima de la edificación. HB-1: La altura de elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad no podrá superar el 60% de la altura máxima sobre rasante, y su ocupación no será al 5% de la superficie forjada de última planta.
Parcela anexa al Palacio de Congresos	Parcela CRU1-B	Hotel de Congresos: 7 plantas, 26,00 m sobre rasante, 28,00 m altura máxima de la edificación. La altura de elementos singulares que no supongan aumento de edificabilidad no podrá superar el 60% de la altura máxima sobre rasante, y su ocupación no será al 5% de la superficie forjada de última planta.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **22-6-07** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Palmas de G.C.
Secretario de la Comisión

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha **18 JUL. 2007** en San Bartolomé de Tirajana.

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO

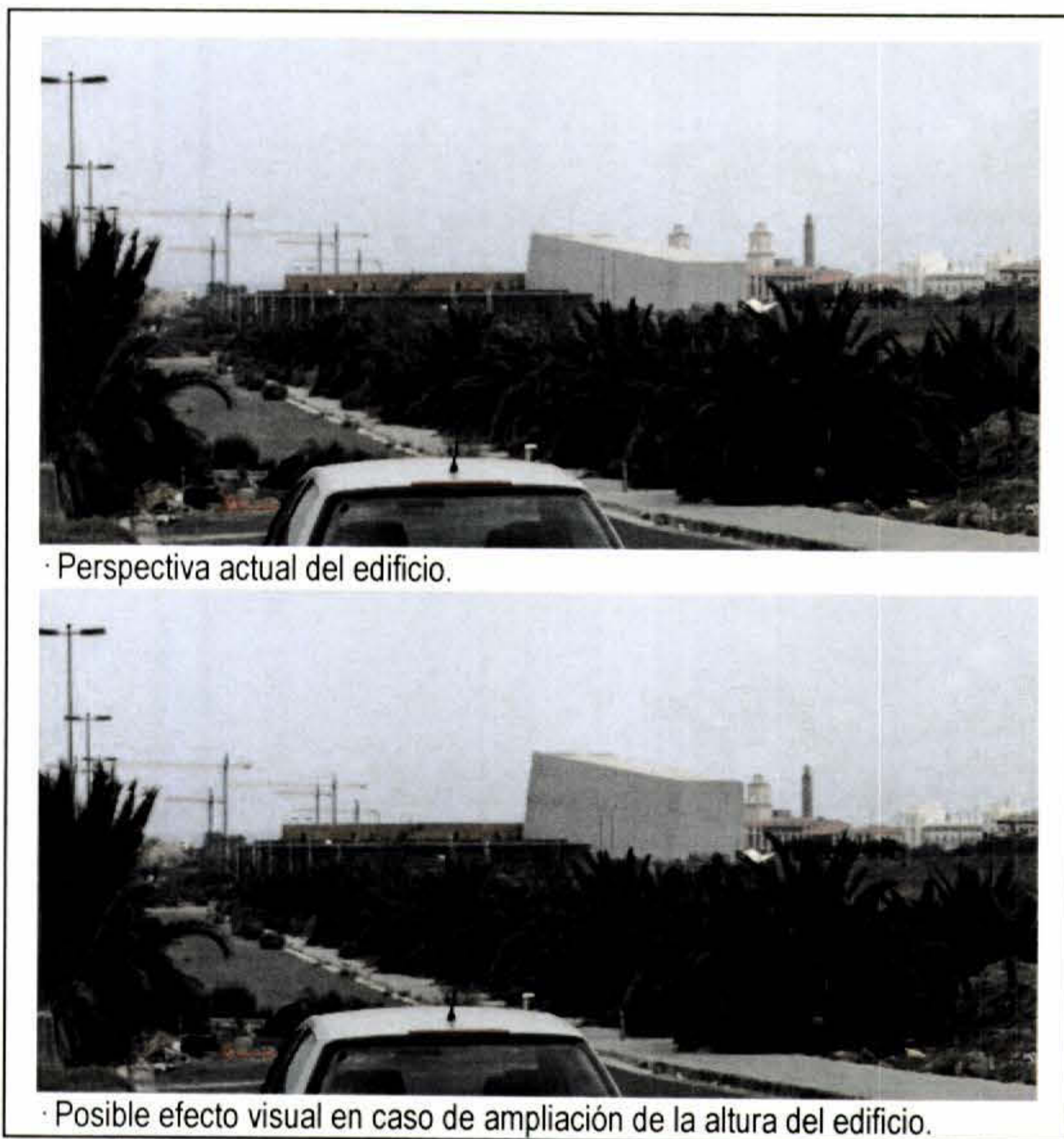
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

Las ordenanzas correspondientes a las citadas parcelas se adjuntan en el **Anexo 4.3**.

Por último, desde el punto de vista volumétrico, el edificio presenta una fragmentación en su configuración arquitectónica, que minimiza el impacto visual que pudiera suponer el edificio. De la composición de los distintos volúmenes se deduce que las posibles ampliaciones futuras que pudieran llevarse a cabo mantendrían esta fragmentación volumétrica del edificio.

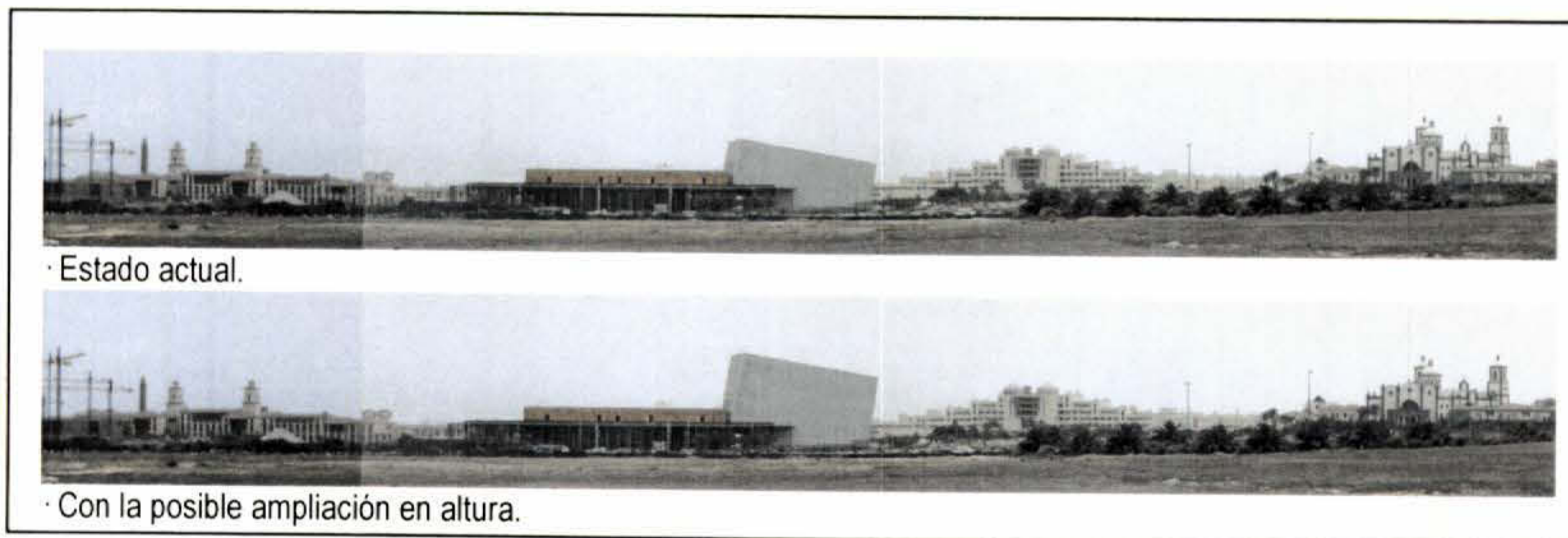


Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha
13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana
18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



Como ponen de manifiesto las imágenes, en el entorno del Palacio de Congresos existen otros edificios de alturas similares. Por otra parte, hay que tener en cuenta que en el espacio inmediato alrededor del edificio, actualmente vacío, se permite la construcción de edificios con una altura de 28 metros.

A este aspecto habría que unir el carácter singular del edificio, tanto desde el punto de vista arquitectónico, como por su uso como centro cultural de referencia en la zona sur de la isla.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

TEXTO REFUNDIDO
 Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
 <<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
 (PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

3.2.3 Evaluación de las Consecuencias Ambientales

3.2.3.1 Justificación de la Sostenibilidad Ambiental de la Alteración Propuesta

La legalidad vigente asegura la necesaria consideración de los factores del medio natural en la planificación territorial. Esta necesidad se fundamenta en la incidencia ambiental que se deriva de la aplicación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, ya que definen las pautas para la utilización del suelo y la asignación de usos al territorio.

En este contexto, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero, vienen a articular las determinaciones que, en materia de contenido ambiental, son de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento y a todas sus fases (artículo 10). Dada la diversidad de estos últimos, y tal y como se recoge en el artículo 2.2 del Reglamento, "el contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación".

En consecuencia, la presente alteración del Plan General de Ordenación vigente debe contener las determinaciones del Decreto 35/1995, adaptado al nivel exigido para esta alteración propuesta.

Esta determinación se corrobora en el artículo 3.1 de La Ley 9/2006, que establece que "serán objeto de evaluación ambiental (...) los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente...". Esta consideración se concreta en un posterior epígrafe del mismo artículo (3.3b) en el que se establece que "se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente (...) las modificaciones menores de planes y programas".

En este caso, la presente alteración, a la luz del análisis elaborado, se trata de la denominada "modificación menor", así como, "modificación cualificada" del artículo 59.b), parte segunda, en cuanto a que no conlleva un aumento del número de habitantes o plazas alojativas.

En este sentido, el artículo 7.1 de la misma Ley viene a establecer las actuaciones de las que consta el proceso de evaluación ambiental, el cuál se inicia con la elaboración de un informe de sostenibilidad ambiental.

No obstante, en virtud del artículo 4 de la Ley 9/2006, la determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente de los planes dependerá del órgano ambiental actuante, conforme a los criterios establecidos en el Anexo II de dicha Ley. Por tanto, constituye el objetivo del presente epígrafe demostrar la carencia de efectos ambientales de la alteración valorada, conforme a los criterios del Anexo II de la Ley 9/2006.

Sin embargo, lo anterior no exime de la necesaria aplicación de las determinaciones de evaluación ambiental, conforme a la finalidad, escala y ámbito de actuación, recogidas en el Reglamento de Contenido Ambiental.

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL 2007
1 Se considera menor aquellos cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en las características de los efectos previstos o de las zonas de influencia del territorio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
G.C. Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

San Bartolomé de Tirajana, a 1-8 JUL 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

TEXTO REFUNDIDO

Ordenanza de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>
(PLAN PARCIAL MELONERAS.2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

Por ello, el nivel de detalle del estudio ambiental y del grado de afección de la actuación urbanística sobre los distintos parámetros ambientales, debe concretarse de acuerdo a las estipulaciones prescritas en el artículo 14 del Reglamento.

Así, siguiendo las prescripciones de tal artículo, se realiza un estudio sobre la caracterización geocológica, antrópica y paisajística del área afectada por la alteración en la Parcela CRU1-A, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, así como de las posibles consecuencias ambientales que se puedan derivar de su ejecución.

3.2.3.2 Incidencia de la legalidad ambiental vigente

Desde el punto de vista de la legalidad ambiental, es preciso señalar que la zona considerada NO se encuentra en ningún Espacio Natural Protegido, determinado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y NO se inserta en ningún Área de Sensibilidad Ecológica. De igual manera, cabe indicar que el área de actuación NO se encuentra afectada por ninguna otra figura de protección ambiental (ZEPA, LIC, IBA o Hábitat de Interés de Comunitario).

En este sentido, considerando el rango jurídico superior que posee el planeamiento insular, cabe significar que en la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, el área de actuación se incluye en la unidad de ordenación D3, de "suelos urbanos", lo cual resulta compatible con las determinaciones de la alteración planteada.

3.2.3.3 Caracterización de los Efectos Ambientales derivables de la Ordenación Propuesta

Toda intervención antrópica sobre un territorio, de cualquier magnitud o intensidad, genera un efecto o impacto sobre los principales parámetros ambientales que caracterizan al mismo. Sin embargo, tales efectos pueden presentar distinto signo (positivo o negativo) y niveles de reversibilidad (o de recuperación de las condiciones ambientales preexistentes a la ejecución de la actuación). En este sentido, cabe analizar los posibles efectos que pueda presentar la alteración propuesta, sobre los parámetros ambientales caracterizadores del territorio:

- Efectos sobre la geología, geomorfología y suelos

Dadas las condiciones ambientales existentes, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes en cuanto a su singularidad, en tanto que no existe en la zona ni topofomas ni materiales geológicos de interés significativo. Además, los terrenos objetos de estudio no presentan capacidad agrológica significativa, dadas su condición de suelos antropogénicos.

Por tanto, no se registra posibilidad de afección sobre estos elementos naturales por parte de la ejecución de la alteración.

- Efectos sobre el clima

No son considerados por la naturaleza de la alteración que, en principio, no derivará en ningún tipo de obra o de intervención territorial que pudiera generar emisión de partículas a la atmósfera local, pequeños cambios térmicos por la ejecución de las mismas. Tampoco se deduce alteración en los espacios ajardinados propuestos, que pudieran inducir, a escala topológica, cambios térmicos o humedad.

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

San Bartolomé de Tirajana, a

18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



ALTERACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

- Efectos sobre la hidrología

La implantación de los parámetros urbanísticos propuestos no afecta a ningún tipo de incisión hídrica, ni a los procesos de escorrentía superficial que actualmente caracteriza al sector.

- Efectos sobre la vegetación

Desde el punto de vista natural, la vegetación existente es de carácter antropófilo. Por tanto, la implantación de los cambios propuestos sólo podría afectar a individuos pertenecientes a comunidades de escaso interés botánico, destacando, en todo caso, alguna especie de jardín.

- Efectos sobre la fauna

Con la fauna ocurre algo similar que con la vegetación: también es de tipo antropófilo, y es la habitual en las áreas urbano-turísticas de la zona.

En principio, el cambio propuesto de los parámetros urbanísticos no determina la ejecución de posibles obras o intervenciones territoriales que pudieran alterar el ciclo vital de las especies que habitan en el entorno, ni inducir la desaparición de nichos faunísticos o interrumpir el libre tránsito de la fauna terrestre de la zona.

- Efectos sobre el paisaje

El paisaje, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye uno de los parámetros ambientales que normalmente suele verse más afectado por cualquier intervención antrópica.

La zona ya presenta una calidad paisajística vinculada al equipamiento existente, el Palacio de Congresos, por lo que la adopción de los cambios propuestos no modificará sustancialmente el carácter urbano del paisaje que ahora se presenta; a excepción de la altura y la edificabilidad, cuyo aumento sí que puede presentar cierta incidencia paisajística potenciando, en todo caso, la singularidad visual del equipamiento existente.

- Efectos sobre el patrimonio cultural

No se registran, ya que en el área de actuación no se registran elementos con interés cultural significativo.

- Efectos sobre la población

Dado que la alteración pretende, básicamente, el acomodo legal de un a ordenanza a los requerimientos de todo tipo que presenta el uso previsto en la parcela objeto de alteración, no se prevé afección significativa sobre la población del área.

- Efectos sobre los usos del suelo

Evidentemente el desarrollo de la alteración no implica la introducción de nuevos usos en la zona, ya que sólo supone el cambio de los parámetros urbanísticos del equipamiento ya previsto en la ordenación vigente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha

San Bartolomé de Tirajana, a 1-8 JUL. 2007
EL SECRETARIO GENERAL,



13 JUL. 2007

*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

En definitiva, la alteración propuesta se sintetiza en los siguientes niveles de afección territorial:

AFECCIÓN AMBIENTAL DE LA ALTERACIÓN CRU 1-A		
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	DIMENSIÓN
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO
	Alteración de topoformas significativas	NO
	Ruptura del perfil de ladera	NO
	Alteración de la humedad ambiental	NO
	Alteración topológica de temperaturas	NO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	NO
	Desestructuración físico/química del suelo	NO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	NO
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	NO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	NO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística local	POSIBLE
Patrimonio	Pérdidas de bienes con valor patrimonial	NO
Usos	Emisión sónica	NO
	Incremento del tráfico rodado	NO
	Transformación del uso en el sector	NO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO
Espacios singulares	Afección de Espacio Natural Protegido	NO
	Afección de área de Interés Natural	NO

3.2.3.4 Caracterización del Nivel de Impacto sobre los Elementos Ambientales

El nivel de impacto global que puede generar el desarrollo de la alteración sobre cada uno de los elementos territoriales, tiene una relación directa con los efectos que la implantación de los nuevos parámetros urbanísticos ejerce sobre ellos. En este sentido, cobra especial interés observar la magnitud del impacto, es decir, la intensidad de la alteración que los distintos tipos de afección pueden presentar sobre cada uno de los elementos ambientales considerados. Así, la magnitud (estimada en alta, media y baja) y el nivel de impacto (asumiendo las categorías establecidas por la Ley 11/90, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico) de las posibles afecciones se muestran en la siguiente tabla:

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión EXTRAORDINARIA de fecha 22.6.07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DE LA ALTERACIÓN CRU 1-A			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura del perfil de ladera	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Desestructuración físico/química del suelo	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística local	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
Patrimonio	Pérdida de bienes con valor patrimonial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Población	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión sónica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Incremento del tráfico rodado	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Usos	Transformación del uso en el sector	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

Por tanto, se puede afirmar que la alteración no introduce impactos ambientales significativos en el área de actuación. En este sentido, no se puede considerar como tal el posible incremento de la incidencia visual, del proyecto ejecutado, que se pueda derivar del aumento propuesto para la edificabilidad y altura, en tanto que se trata de un edificio que ya es singular, en un medio urbanístico, desde el punto de vista arquitectónico y visual.

3.2.3.5 Medidas Protectoras y Correctoras Propuestas

En principio, se considera que el desarrollo de la alteración NO genera efectos ambientales significativos sobre el ámbito de actuación, por lo que no se precisa la especificación de medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental.

3.2.3.6 Conclusiones sobre la Significación de los efectos sobre el Medio Ambiente: Análisis de los Criterios establecidos por el Anexo II para el Órgano Ambiental

La evaluación de las consecuencias ambientales, realizada conforme a las determinaciones del Reglamento de Contenido Ambiental, permite establecer la escasa o nula significación de los efectos de la alteración planteada sobre el medio ambiente. Además, no se puede olvidar que se trata de un ajuste legal de parámetros urbanísticos en una parcela a los requerimientos técnicos, funcionales, estéticos y arquitectónicos que presenta el uso previsto en la parcela (Palacio de Congresos de Maspalomas).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
El Secretario de la Comisión

GesPlan

TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Ordenanza para Parcela CRU 1-A >>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

EL SECRETARIO GENERAL.



*Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas*

En este sentido, cabe realizar las siguientes consideraciones sobre los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

Así, sobre la alteración propuesta hay que señalar que:

- En cuanto al apartado 1 del Anexo II, relativo a las **Características de los Planes y Programas**:

- a) No introduce un nuevo marco con respecto a la ubicación, naturaleza y funcionamiento del uso previsto; aunque sí plantea un nuevo referente sobre la dimensión del mismo, que busca la consolidación y posibilidad de acondicionamiento futuro.
- b) No se produce influencia en los instrumentos de ordenación de naturaleza jerárquicamente superior ni inferior, ya que se trata de una alteración de planeamiento para la adecuación a la implantación del uso previsto en unas condiciones de calidad y funcionales acordes con la importancia del elemento. Su influencia sólo será respecto a los futuros proyectos de ejecución, ya que se podrá plasmar los nuevos parámetros.
- c) No precisa de la integración de consideraciones ambientales orientadas a promover el desarrollo sostenible, por cuánto este aspecto queda resuelto por el Plan General de Ordenación vigente, con anterioridad a la implantación del equipamiento singular (Palacio de Congresos).
- d) No presenta problemas ambientales significativos, tal como se demuestra en la evaluación de consecuencias ambientales realizada.
- e) No plantea conflicto con los instrumentos de ordenación de naturaleza sectorial o ambiental emanados de la legislación comunitaria o nacional, dada la naturaleza y ámbito de aplicación de la propia alteración.

- En cuanto al apartado 2 del Anexo II, relativo a las **Características de los Planes y Programas**:

- a) y b) No presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no procede la estimación de su posible duración, frecuencia, reversibilidad, o acumulación, ya que se trata de la evaluación de un proyecto ya previsto.
- c) No genera efectos de carácter transfronterizo.
- d) y e) No implica riesgos para la salud humana, por lo que no procede la valoración de su magnitud y alcance espacial.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área afectada ha quedado suficientemente explicitado en la evaluación realizada sobre las consecuencias ambientales de la alteración; concluyéndose la escasa relevancia (poco o nada significativa) geoecológica, cultural y de calidad ambiental del ámbito de actuación.

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

En consecuencia, en virtud de las determinaciones del artículo 3.3.b) de la Ley 9/2006, se considera demostrado que los cambios inherentes a la alteración de los parámetros en la Parcela CRU 1-A del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL 2007

EL SECRETARIO GENERAL



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

3.3 Alteración de la Memoria y Normativa del Plan General de Ordenación relativa a la Ordenanza para la Parcela CRU1-A

El presente documento propone el cambio de algunos parámetros de la Ordenanza para la Parcela CRU1-A.

Estos cambios repercuten en los documentos de la siguiente manera:

- Respecto de la **Memoria**. Estos cambios no afectan al documento de Memoria.
- Respecto de la **Normativa I**. Estos cambios no afectan al documento de Normativa I.
- Respecto de la **Ordenanzas** en la Zona Turística Litoral, los cambios alteran los parámetros y determinaciones para la parcela CRU1-A.

Dicha ordenanza se encuentra en el volumen denominado <<ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL>> del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, y dentro de éste, en el apartado <<URBANIZACIÓN MELONERAS 2A>>, cuyas determinaciones generales también le son de aplicación

Las variaciones a realizar son las siguientes:

- En la página 7, se sustituye la **Ordenanza para la Parcela CRU1-A** por la alterada.

3.4 Alteración de los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación

El alcance de la presente alteración, no implica variación planimétrica alguna en cuanto a los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el momento de su formulación, y en concreto, no altera los siguientes:

- Plano de Ordenación denominado "Sector Turístico Meloneras 2-A Zonificación, número 39.
- Plano de Ordenación denominado "Clasificación del Suelo" número 8

4. ANEXO

4.1 Documentos del Plan General de Ordenación Urbana vigente

A continuación se anejan documentos pertenecientes a la Memoria y Normativa I y Ordenanza en los que se hace referencia al ámbito objeto del presente documento, correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente. Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
N O R M A T I V A

Artículo 72.- SUELO URBANO EN ZONAS TURÍSTICAS

1.- Ordenanza de aplicación

En las zonas turísticas, serán de aplicación las correspondientes Ordenanzas contenidas en los respectivos Planes sectoriales y parciales con las variaciones introducidas a través de las Normas Subsidiarias y por las modificaciones que introduce directamente este Plan General. Todas las modificaciones se refunden y expresan en un tomo expreso de este Plan General.

2.- Núcleos turísticos

Las actuaciones que comprenden el suelo urbano con destino turístico y su superficie, son las siguientes .

Monte Leon	87,6660 Ha.
Bahía Feliz	25,7700 Ha.
Playa del Aguila	8,9940 Ha.
Morro Besudo/San Agustín y Las Burras	68,3300 Ha.
La Gloria / Rocas Rojas/Sector 11 y Ampliac. Las Burras ...	59,1960 Ha.
El Veril/Playa del Ingles/ Parcelas V y Amp. Playa I...	331,1000 Ha.
Campo Internacional/ Campo Golf/Oasis y Parcela W	381,6000 Ha.
Sonneland	63,3000 Ha.
Pasito Blanco	18,2860 Ha.
Meloneras 2A	122,2900 Ha.
Subsector 0-1 (Tablero)	13,5720 Ha.

Total Aprobado por el Ayuntamiento Municipal en sesión

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha

13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a

18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 22-6-07
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



Modificación Puntual del Plan General de San Bartolomé de Tirajana
referente a los parámetros de la Ordenanza del Palacio de Congresos de Maspalomas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
MEMORIA

C.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		PRIVADO	PUBLICO	A OBTENER
C-1	PARQUE URBANO "TARAJALILLO"		35.000	155.000
	PARQUE URBANO "ECONUSEO"			150.000
	PARQUE URBANO "EL TABLERO"			16.000
	PARQUE URBANO "PARCELA W"		7.395	14.505
	PARQUE URBANO "CAMPO GOLF"			57.000
	PARQUE URBANO "LA CHARCA"		108.000	12.000
	PARQUE URBANO "TABAQUERAS"		26.400	17.600
	PASEO MARITIMO FARO-P. BLANCO		28.300	
C-2	INSTITUTO SAN FERNANDO		9.400	
	INSTITUTO FORMACION PROFESIONAL		12.000	
C-3	PALACIO DE CONGRESOS		27.400	
C-4	LOTES 31-32 Y 33 (ADMINISTRATIVO)		44.473	
C-5	TALLERES Y PARQUE MOVIL		14.480	
C-6	COCHERAS MUNICIPALES		18.400	
C-7	GUARDIA CIVIL		4.180	
C-8	CIUDAD DEPORTIVA/ADMINISTRATIVO		197.000	
C-9	AREA COMERCIAL (MERCADO MPAL)		24.700	
C-10	CEMENTERIO SAN BARTOLOME		2.566	
	CEMENTERIO FATAGA		1.450	
	CEMENTERIO PEDRAZO		6.120	
	NUEVO CEMENTERIO			50.000
C-11	EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO		46.800	
C-12	NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO		30.000	
C-13	EQUIP. SOCIAL PARA DISMINUIDOS		40.000	
TOTAL		786.426	867.964	572.105

Exp. N.º Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión

⁴⁷EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL.-2007

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO

Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)



URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA C-3	SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	4.915,00	Comercial Índice(1)	---	100	0,80 (2)	---	1 Planta, 8,00 mts.	---

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos.
(2) 3.612,00 m².

- Estas edificaciones tendrán el carácter de singulares blan sea como chiringuitos, miradores, restaurantes, etc., quedando integrados dentro del entorno.

PARCELA CRU1-A (P.G.O.U.)	SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	27.400,00	Cultural(1)	---	60	0,45	---	4 Plantas 16,00 mts.	(2)

(1) Cultural, ocio, deportivo, con destino a Palacio de Congresos, ocio y deportivo.
(2) 5,00 mts. a parcela CRU1-B y 3,00 mts. al resto de los linderos.

Apacimientos: 247 unidades (1 plaza cada 50 m² construidos).

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pag 7

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL-2007

EL SECRETARIO GENERAL,



Excmo. N.º Sr. Presidente del Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada con fecha 13 JUL. 2007

4.2 Hoja de Sustitución

Se acompaña a la presente alteración los siguientes documentos:

- Hoja correspondiente a la <<URBANIZACIÓN MELONERAS 2A>> dónde consta la Ordenanza reguladoras en Zona Turística Litoral, página 7.

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 11 de JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 22-6-07
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

La Comisión de Ordenación Urbana y Medio Ambiente de las Palmas de G.C. en sesión acordada el día 13 de Julio de 2007, en el presente expediente de APROBACIÓN DEFINITIVA de las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

PARCELA C-3

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
4.510,00	Comercial lúdico(1)		100	0,80 (2)		1 Planta, 6,00 mts.	

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos
- (2) 3.612,00 m²

- Estas edificaciones tendrán el carácter de singulares, bien sea como chiringuitos, miradores, restaurantes, etc., quedando integrados dentro del entorno.

PARCELA CRU1-A (P.G.O.U.)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
27.400,00	Exp. N. Cultural (1)	Ref. URBANISMO	60	0,60		30	

Aprobado por el Pleno Municipal con destino a ~~Municipal~~ **EXTRAORDINARIA** con carácter de gestión, ocio y deportivo. celebrada con fecha 13 JUL 2007
- Aparcamientos: 247 unidades.

San Bartolomé de Tirajana, a

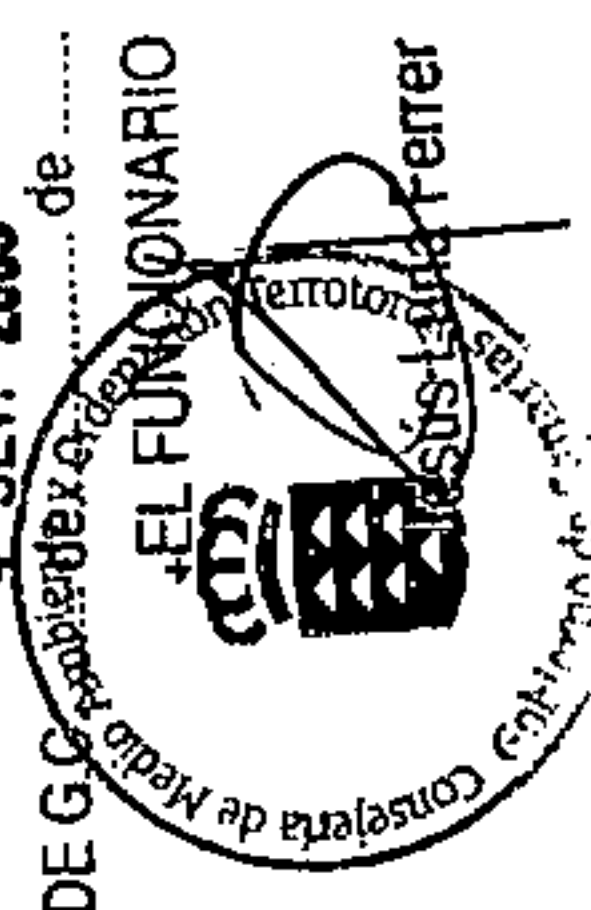
18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



ORDENANZA REGULADORAS EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL. - 4 SET. 2009



4.3 Ordenanzas Aplicables en las Parcelas Próximas

A continuación se adjunta copia de las ordenanzas aplicables en las parcelas H-2, HB-1, HB-3, HB-4 y CRU1-B:

Exp. N.º _____ Ref. URBANISMO

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
EXTRAORDINARIA celebrada con fecha

13 JUL. 2007

San Bartolomé de Tirajana a

18 JUL. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



La Comisión de Ordenación del Territorio,
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 22-6-07
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TEXTO REFUNDIDO
Alteración del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
<<Ordenanza para Parcela CRU 1-A>>
(PLAN PARCIAL MELONERAS 2-A)

URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA CRU1-B							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
48.278,26	(1)		35	(2)	1.200 camas	(3)	5,00 mts. (4)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



(1) Hotel de Congresos, comercial, ocio y oficinas.

(2) 34.830,00 m² (0,7214 m²/m²) - Residencial Turístico - Complementario.

14.379,94 m² (0,2978 m²/m²) - Comercial y administrativo. (1.520 m² de ocio, 7.500 m² de administrativo y 5.359,94 m² de comercial)
Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

7 Plantas en Hotel de Congresos y edificio administrativo. 3 Plantas para el resto de los usos (Comercial y Ocio), en el caso de edificios separados.

Altura máxima sobre rasante: 26,00 mts. en Hotel y 11,00 mts. en el resto.

Altura máxima edificación: 28,00 mts. en Hotel y 13,00 mts. en el resto.

Encima del edificio hotelero, se permite un cuerpo de instalaciones generales del edificio sin que en ningún caso, se superen las alturas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida.

Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios del uso hotelero.

La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 80% la altura máxima permitida sobre rasante, y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.

A excepción del linderero con el vial que da frente a la parcela CRU-2, con el que no habrá separación para crear soportales en ambas líneas de la calle, así como a lo largo de la calle E-2, en la fachada que ocupe el Comercial-Administrativo.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 10 camas en residencial.

1 Unidad cada 50 m². en comercial administrativo.

Aprobado por el Pleno Municipal en sesión EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 13 JUL 2007

San Bartolomé de Tirajana, a 18 JUL 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



14 JUN 2002

Página

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

URBANIZACION MELONERAS 2A

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



SUPERFICIE (m ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	Hotel bungalows		30	(1)	(2)	(3)	≥ Altura (4)

- (1) Parcela HB-1: 67.612,19 m² - Residencial Turístico - Complementario.
 2.500,00 m² - Ocio, cultural, recreativo, casino, Médico.
 5.418,18 m² - Equipamiento Comercial
 Parcela HB-3: 40.280,70 m² - Residencial Turístico - Complementario.
 Parcela HB-4: 28.817,32 m² - Residencial Turístico - Complementario.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad residencial turística-complementaria, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

Parcela HB-1: 2.117 camas; Parcela HB-3: 1.240 camas y Parcela HB-4: 885 camas.

Hotel: 7 Plantas, 28,00 mts. sobre rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación para remates y elementos singulares que no superen aumento de edificabilidad.

En la parcela HB-1, se permitirán 27,00 metros y 7 plantas. En esta parcela la rasante se tomará en la cota del punto medio de la azotea del vial de la urbanización. La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no superen aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.

Bungalows: 2 Plantas, 7,00 mts. a pretil de azotea, 8,50 mts. a coronación techo inclinado.

No serán nunca inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts.

EXTRAORDINARIA celebrada con fecha.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,



18 JUL 2007
13 JUL 2007

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

URBANIZACION MELONERAS 2A

BARCELA H-2	SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	Ocupacion %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
	56639,67	Hotel		40	(1)	1.133 camas	7 Plantas (2)	≥ Altura (3)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 22-6-07 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



(1) 39.363,97 m² - Hotel - Complementario.

(2) EXTRAORDINARIA

celebrada con fecha

San Bartolomé de Tirajana, a

18 JUL.-2007

EL SECRETARIO GENERAL,



Se permitirá un aumento del 20%, con destino a edificación destinada a dotaciones complementarias del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de baile, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel.

7 Plantas, 26,00 mts. sobre la rasante, 26,00 mts. altura máxima de la edificación, para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad. +60%.

En cima del edificio se permite un cuerpo de instalaciones generales sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios de uso hotelero.

La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.

No serán inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 5,00 mts con respecto a la Calle E-2 en todo su frente, el cerramiento irá a 1,90 mts. del límite de la parcela.

(3) Aparcamientos: 1 unidad cada 5camas, pudiendo estar situadas en un radio de 200 metros del acceso principal del establecimiento.

Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela B-5.2 de Bungalows, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL