

Expte.: 34/99. 9-11-01. JEU
Planeamiento.

PLAN ESPECIAL / UE - 50

aldea blanca

A efectos de su tramitación se considerará
el Plan Parcial como Plan Especial

Expediente:

Plan ESPECIAL de Ordenación
U.E. - 50 / Aldea Blanca
San Bartolomé de Tirajana

Promotor:

Marcial Gestión Inmobiliaria S.L.

Situación:

U.E. - 50 / Aldea Blanca
San Bartolomé de Tirajana

Fecha:

Septiembre 2000

Arquitectos:

Exp. N.º 34/99 Ref. URBANISMO
Alejandro Sabater Díaz

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada

con fecha 2 JUN 2001

San Bartolomé de Tirajana, a 22 JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Expediente COAC

00-39047



TEXTO REFUNDIDO 05/11/2001

PROYECTO .:	Plan <i>Espejal</i> de Ordenación	1
ARQUITECTO/S .:	Alejandro Sabater Díaz (966)	
AUTOR DEL ENCARGO .:	Marcial Gestión Inmobiliaria S.L.	
SITUACIÓN .:	U.E.- 50 / Aldea Blanca / San Bartolomé de Tirajana	
PRESUPUESTO .:	12.215.268.- pesetas	Proy.Urb. 12
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL .:	5.090 m ²	Área de actuación 11
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL .:		
EXPEDIENTE COAC:		

DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA	X	
ORDENANZAS	X	
PLAN DE ETAPAS	X	
EVALUACIÓN ECONÓMICA	X	
ANEXO URB. DE INICIATIVA PRIVADA	X	

PLANOS

INFORMATIVOS	Exp. N.º <i>34/99</i>	ORDENACIÓN	
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO	X	ZONIFICACIÓN	X
ORDENACIÓN PLAN GENERAL	X	PARCELACIÓN	X
TOPOGRÁFICO	X	RED VIARIA Y RASANTES	X
CATASTRAL	X	RED DE ABASTECIMIENTO /HIDRANTES	X
USOS / EDIF./ INFRAESTRUC./ IMPACTOS	X	RED DE RIEGO	X
		RED DE SANEAMIENTO	X
		RED DE PLUVIALES	X
		RED DE DISTRIB. MEDIA TENSIÓN	X
		RED DE DISTRIB. BAJA TENSIÓN	X
		RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	X
		RED DE TELECOMUNICACIONES	X
		CESIONES OBLIGATORIAS /GRATUITAS	X

FASE	2	1. PARTE DE ENCARGO	
		2. PROYECTO	X
		3. CERTIFICADO FINAL	
		4. AMPLIACIÓN, REFORMADO	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	3	1. NUEVA PLANTA	X
		2. REHABILITACIÓN	
MUNICIPIO	7	San Bartolomé de Tirajana	
ISLA	8	Gran Canaria	
PRINCIPAL USO	5	1. VIVIENDA	X
		2. AGRIC. GANADERÍA, PESCA	
		3. INDUSTRIA	
		4. COMERCIO	
		5. TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN	
		6. TURISMO	
		7. SANIDAD	
		8. OFICINAS	
		9. EDUCACIÓN	
		10. ESPECTÁCULOS	
		11. DEPORTES	
		12. RELIGIÓN	
		13. OTROS	
PROMOCIÓN	6	1. PRIVADA	X
		2. PUBLICA	
TIPO DE VIVIENDA	4	1. VPO/ PROMOCIÓN PRIVADA	
		2. VPO/ PROMOCIÓN PUBLICA	
		3. VIVIENDAS LIBRES	X
NÚMERO DE VIVIENDAS	10	24	

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN ESCRITA SE ENCUENTRA ENUMERADA Y CONSTA EN SU CONJUNTO DE - FOLIOS

EL/LOS ARQUITECTO/S MANIFIESTA/N QUE LA HOJA RESUMEN SE CORRESPONDE CON LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y GRÁFICA DEL PROYECTO, ASUMIENDO BAJO SU RESPONSABILIDAD LAS INEXACTITUDES QUE HUBIERAN.

FDO. EL/LOS ARQUITECTO/S

N.º 34/99 Ref. URBANISMO
 Definitivamente por el
 Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
 con fecha 3 JUN 2001
 San Bartolomé de Tirajana, a -- ENE 2002
 EL SECRETARIO GENERAL,
 p. d.

con fecha 20 JUN 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

ENE 2002

SECRETARIO GENERAL,

p. d.



DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 0 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 0.1 ANTECEDENTES
 - 0.2 OBJETO DEL PLAN
 - 0.3 AUTOR DEL ENCARGO
 - 0.4 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
- 1 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 2 PROMOTOR
- 3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 4 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE
- 5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES. VARIABLES AMBIENTALES
 - 5.1.1 TOPOGRAFÍA
 - 5.1.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
 - 5.1.3 VEGETACIÓN Y PAISAJE
 - 5.1.4 VARIABLES AMBIENTALES
 - 5.1.5 CLIMA
 - 5.1.6 HIDROLOGÍA
 - 5.1.7 EDAFOLOGÍA
 - 5.1.8 ESPECIES PROTEGIDAS O DE INTERÉS
 - 5.2 ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES
 - 5.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 5.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 6 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
 - 6.1 EL VALOR NATURAL
 - 6.2 EL VALOR PAISAJÍSTICO
 - 6.3 EL VALOR CULTURAL
 - 6.4 ZONAS DE PROTECCIÓN Y LIMITACIONES DE USO
- 7 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 - 7.1 DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 - 7.2 AMBIENTALES
 - 7.3 ÍNDICES URBANÍSTICOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- 8 ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
 - 8.1 LA SOLUCIÓN PROPUESTA
 - 8.2 RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES
 - 8.2.1 INTRODUCCIÓN
 - 8.3 REDES DE INFRAESTRUCTURAS
 - 8.3.1 RED VIARIA RODADA Y PEATONAL
 - 8.3.2 SECCIONES TIPO
 - 8.3.3 FIRMES
 - 8.4 RED DE SANEAMIENTO
 - 8.5 RED DE PLUVIALES
 - 8.6 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - 8.7 RED DE RIEGO
 - 8.8 RED DE HIDRANTES CONTRAINCENDIOS

- 8.9 RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA
- 8.10 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 8.11 RED DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN
- 9 ANÁLISIS DEL PLAN
 - 9.1 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS
 - 9.2 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES
 - 9.2.1 ACTUACIONES E INCIDENCIAS EN EL ENTORNO
 - 9.2.2 TIPOLOGÍA Y PONDERACIÓN DE IMPACTOS
 - 9.2.3 MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS
 - 9.2.4 RECURSOS NATURALES CONSUMIDOS Y ELIMINADOS
- 10 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
 - 10.1 DISTRIBUCIÓN DEL SUELO SEGÚN USOS
 - 10.2 RELACIÓN DE MANZANAS Y PARCELAS

DOCUMENTO 2. ORDENANZAS

- 1 GENERALIDADES.
 - 1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
 - 1.2 VIGENCIA
 - 1.3 SANCIONES
 - 1.4 OBLIGATORIEDAD
 - 1.5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN USOS
 - 2.2 ESTUDIO DE DETALLE
 - 2.3. PARCELACIONES
 - 2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN
- 4 NORMAS PARTICULARES
- 5 ORDENANZAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

Exp. N.º 34/99
 Documento aprobado por el
 Pleno Municipal en sesión celebrada

con fecha 29 JUN 2001

San Bartolomé de Tirajana, a ENE 2002

SECRETARIO GENERAL,
 p. d.



DOCUMENTO 3. PLAN DE ETAPAS

- 1 ETAPA ÚNICA DE URBANIZACIÓN
- 2 ETAPA EDIFICATORIA
- 3 PLAN DE ETAPAS DE LAS ACTUACIONES AMBIENTALES

DOCUMENTO 4. EVALUACIÓN ECONÓMICA

DOCUMENTO 5. ANEXO URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

- 1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
- 2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 3 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 4 COMPROMISOS
 - 4.1 ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROMOTORES
 - 4.2 ENTRE LOS PROMOTORES Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS
- 5 GARANTÍAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
- 6 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE
- 7 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Exp. N.º 34/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión celebrada

con fecha JUN 2001

San Bartolomé de Tirajana, a - JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



DOCUMENTO 6. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PARCELAS APORTADAS

- I 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I 2. ORDENACIÓN PLAN GENERAL
- I 3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO / PREEXISTENCIAS
- I 4. PLANO CATASTRAL
- I 5. USOS / EDIFICACIONES / INFRAESTRUCTURAS
ELEMENTOS NATURALES / IMPACTOS AMBIENTALES.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O 1. ZONIFICACIÓN
- O 2. PARCELACIÓN / REPLANTEO
- O 3. RED VIARIA Y RASANTES
- O 4. RED DE ABASTECIMIENTO / RIEGO / HIDRANTES
- O 5. RED DE SANEAMIENTO
- O 6. RED DE PLUVIALES
- O 7. RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA / MEDIA TENSIÓN
- O 8. RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA / BAJA TENSIÓN
- O 9. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- O 10. RED DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
- O 11. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Exp. N.º 34/99 Ref. URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

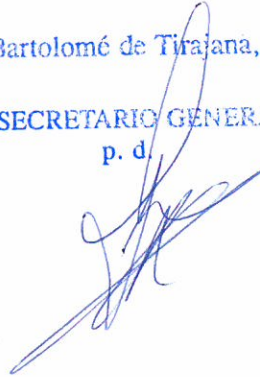
Pleno Municipal en sesión ORDINARIA celebrada

con fecha 2.º JUN 2001

San Bartolomé de Tirajana, a - ENE 2002

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



DOCUMENTO 1

MEMORIA

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

Pleno Municipal en sesión celebrada

0 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

con fecha JUN 2001

0.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, contempla en Aldea Blanca la U.E.-50 que remata el borde Sureste del sector.

El presente documento determina el Plan Especial de Ordenación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E. - 50 exigido por el P.G.O.U. municipal que, conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, constituyen los instrumentos de planeamiento determinados en el mismo para la zona a ordenar.

Cabe hacer constar la existencia de un Convenio Urbanístico afecto a la Unidad de Ejecución objeto de ordenación, aprobado en sesión plenaria ordinaria, celebrada el día 28 de Abril de 2000, tramitado entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y Marcial Gestión Inmobiliaria, S.L.

Las Parcelas de Don Juan José Vera Díaz y la propia del Ayuntamiento así como las parcela III y IV de Marcial Gestión Inmobiliaria S.L. al dar fachada a una calle ya urbana tienen acometida por esta calle, calle Arnauz, por lo que aun encontrándose dentro de la U.E.-50 no intervienen en la Urbanización.

Estas parcelas se conservan sin modificación alguna, siendo Marcial Gestión Inmobiliaria S.L. quien realiza todas las sesiones para aceras y viales

0.2 OBJETO DEL PLAN

El objeto del presente Plan Parcial es determinar la ordenación de la Unidad de Ejecución U.E. - 50 para el desarrollo de las previsiones contenidas en el P.G.O.U. correspondiente al ámbito del mismo.

Se hace necesario hacer constar que, tanto las ordenanzas de edificación, como las alineaciones y rasantes vienen determinadas en el P.G.O.U., incluso gráficamente.

La redacción y aprobación de este Plan Parcial se prevé en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, como requisito indispensable para la autorización administrativa de ejecución de las obras de urbanización, del área de intervención.

0.3 AUTOR DEL ENCARGO

Autor del encargo: Marcial Gestión Inmobiliaria, S.L.
 Dirección: Avda. de Canarias, 75
 35110 / Santa Lucia de Tirajana.
 Teléfono: 928.754.000
 C.I.F.: B 35.353.655
 Representante: D. Marcial Sánchez Franco
 D.N.I. 43.265.915 V

Ref. N.º 34/99 Ref. URBANISMO
 Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Pleno Municipal en sesión celebrada

Con fecha 29 JUN' 2001

San Bartolomé de Tirajana, a -- ENE 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
 p. d.

0.4 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Arquitecto: Alejandro Sabater Díaz
 Colegiado nº 966
 Dirección: Federico de León, 2
 35005 Las Palmas de Gran Canaria
 Teléfono: 928.245.630

**1 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El terreno delimitado como U.E.-50 tiene una forma ligeramente trapezoidal, con el lado mayor en sentido este-oeste. La longitud varía entre los 110,90 m y los 101,90 m, y la anchura entre los 43,00 m y 44,20 m. Su configuración proviene de los límites que fueron establecidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Los límites o linderos de los terrenos de la urbanización son:

Norte: El límite está formado por la línea regular, con un tramo recto de 110,90 m , linda en su totalidad con el suelo urbano del núcleo de Aldea Blanca y en concreto con la calle Arnauz.

Sur: El límite está formado por la línea regular, con un tramo recto de 101,90 m , linda terrenos del Conde de la Vega.

Naciente: Está formado este límite por una línea regular, con un tramo recto de 44,20 m , linda terrenos del Conde de la Vega.

Poniente: El límite está formado por la línea regular, con un tramo recto de 43,00 m , linda en su totalidad con el suelo urbano del núcleo de Aldea Blanca y en concreto con la calle Alsirofe.

Exp. N.º 34/99 Ref. URBANISMO

La topografía del terreno puede considerarse prácticamente irregular, con una gran pendiente en sentido sureste, descendente hacia el mar, en la que el desnivel es de unos 6 metros, lo que da pendientes variables y diferenciadas en cada calle, que se recoge en el plano de rasantes del Proyecto de Urbanización.

La superficie total de actuación es de 5.090 m², según documentación de la unidad de ejecución 50 obrante en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD p. d.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio clasifica a los terrenos objeto de esta actuación como suelo apto para urbanizar, es decir, en palabras de dicho Plan "es el suelo que se presume necesario para el futuro crecimiento del municipio".

La actuación que se pretende ejecutar desarrolla determinaciones contenidas en el Plan General, por lo que desde el punto de vista de dicho Plan, existe la conveniencia para la formulación del Plan Parcial.

Respecto a la oportunidad del momento no existe indicación alguna en el Plan General respecto al mismo y lo que sí es evidente que desde el lo que se pretende es el desarrollo de todos los sectores en el momento en que los propietarios vean que es factible su desarrollo. Es preciso significar que el sector que nos ocupa tiene una vocación de inmediatez para constituir suelo edificable ya que contribuye al crecimiento natural del núcleo urbano de Aldea Blanca.

3 NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la siguiente normativa urbanística.

- a) Plan General de Ordenación Urbana del municipio.
 - Memoria.
 - Normas urbanísticas. / Cuadro de usos e índices urbanísticos.
 - Planos de Ordenación: / Clasificación de suelo
Delimitación y usos.
- b) Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, LOTC, y de Espacios Naturales de Canarias, aprobada por el Parlamento de Canarias en sesiones celebrada el día 8 de Mayo de 2000 y publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias, BOPC, con fecha 15 de Mayo de 2000, Decreto Legislativo 1/2000.

con fecha 23 JUN 2001

4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

San Bartolomé de Tirajana, a

FME 2002

4.1.1 TOPOGRAFÍA.

EL SECRETARIO GENERAL.

p. d.



El terreno sobre el que se actúa tiene una forma irregular, ligeramente trapezoidal, de forma alargada en sentido este-oeste, con una distancia máxima entre linderos de unos 110 m; en el sentido norte-sur la anchura máxima es de 44 m. Su configuración proviene de los límites que fueron establecidos en el Plan General y como ya se mencionó anteriormente, son viarios existentes y traseras de edificaciones y solares.

Su topografía es muy accidentada, con un pronunciado descenso en sentido norte-sur, teniendo una diferencia de cotas próxima a los 4 m en los 43 m antes indicados, lo que da una pendiente entre el 3% y el 10%. En sentido este-oeste la pendiente es más suave pues en los 110 m de distancia máxima la diferencia de cotas no llega a 2 m, lo que da una pendiente inferior al 1%.

4.1.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

Geológicamente, el sector que nos ocupa es similar al existente en toda la plataforma en que se ubican los núcleos de Vecindario, El Doctoral, Orilla Baja, etc.

El subsuelo está compuesto por dos estratos principales, aunque dentro de cada uno se presenten variantes al mismo que, lógicamente no desvirtúan su carácter básico.

El primer estrato está compuesto por la tierra vegetal, con su composición típica. El espesor varía según las zonas, pero podemos considerar un espesor medio de un metro.

El segundo estrato subyace al anterior, y está compuesto por arena, grava y bolos. Tiene alta potencia y una aceptable uniformidad. Los bolos, grava y arena se encuentran en proporciones diversas. Hay una cierta presencia de arcilla, como suele ser típico en estos terrenos.

Geomorfológicamente el terreno no tiene ningún elemento a estudiar o que conviniese destacar tal y como se ha expuesto en el punto anterior.

La zona de actuación se encuentra en un gran porcentaje cubierta por depósitos de escombros de movimientos de tierras de obras en la zona, con un potencial que en puntos supera los 3 metros.

4.1.3 VEGETACIÓN Y PAISAJE.

El terreno no posee ninguna vegetación de interés, ni existe sobre el mismo zonas de arboleda ni otro tipo de flora que tenga interés para su conservación, con la excepción de 16 palmeras, de unos dos metros de altura, no estando este tipo de palmera en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las Especies de la Flora Vasculare y Silvestre, (BOC 35 de 18/03/91), según informe del área de medio ambiente del Cabildo de Gran Canaria emitido el 10 de diciembre de 1999.


Las palmeras previa autorización del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se trasladan bajo la supervisión municipal a la zona verde anexa a la unidad de ejecución.

Respecto al paisaje, al estar enclavado junto a edificaciones existentes, de las que principalmente se aprecian paredes medianeras, con la edificación que se pretende se conseguirá una mejora del paisaje urbano.

Dado que el terreno está situado en una zona bastante accidentada y anexa al suelo urbano, la ejecución de ésta no producirá impacto paisajístico alguno, ya que dada la tipología edificatoria la actuación se confunde con el suelo urbano existente.

4.1.4 VARIABLES AMBIENTALES

El desarrollo del Plan *Especul* no posee un contenido concreto desde el punto de vista medio ambiental, ya que se trata de una urbanización, no obstante sí podría considerarse como contenido ambiental la reducción de la superficie a urbanizar, así como que dicha urbanización deberá conservar en lo posible el valor paisajístico de la zona, tal como recomienda el propio Ayuntamiento, por lo que el desarrollo de este Plan Parcial tendrá un contenido ambiental enfocado tanto en esta recomendación de adaptación al paisaje como a aumentar la calidad de vida de los futuros vecinos, creándose viviendas unifamiliares adosadas con amplios jardines y tratamiento de las edificaciones, muros y viario para que se integren en el paisaje rural-urbano de la zona (se trata de un sector limítrofe al casco).



Cabildo de Gran Canaria
SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE

CABILDO DE GRAN CANARIA
Serv. Medio Ambiente
13 DIC 1999
SALIDA
N.º 4333 - Folio

Las Palmas de Gran Canaria, 10 de diciembre 1999

VMP/FGA/ah Destinatario:
Marceli Gestión Inmobiliaria, S.L.
C/ Avda. de Canarias, nº 238
35110 - Santa Lucía de Tirajana
GRAN CANARIA

ASUNTO: (Solicitud AUTORIZACIÓN para traslado de varias ejemplares de palmeras situadas en Aldea Blanca, 1144 de San Bartolomé de Tirajana) **Ref. URBANISMO**

En relación con escrito, de fecha 23-11-99, formulado por Marceli Gestión Inmobiliaria, S.L. solicitando autorización para proceder a la operación arriba referenciada, considerando la documentación aportada (incluido fotografías) y vista la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las Especies de la Flora Vasculare y Silvestre (BOC nº 35, 18-03-91), con esta fecha se:

Le INFORMA de que no precisa autorización por parte de este Cabildo para la realización de la citada operación, al tratarse de una especie no incluida en la Orden anteriormente mencionada.

Dado que afecta a ejemplares de probable titularidad municipal, la citada solicitud debe dirigirse al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Todo ello sin perjuicio de la normativa territorial y urbanística vigente.

EL CONSEJERO DELEGADO DE MEDIO AMBIENTE,
- D. Juan Hernández Suárez -

San Bartolomé de Tirajana, a 13 de JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.




Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión celebrada

De hecho se elige una zona ya degradada por el aprovechamiento agrícola, lindando con el casco urbano.

4.1.5 CLIMA

Desde el punto de vista climatológico, su situación en la zona próxima a la costa sudeste de Gran Canaria le imprime un clima árido y seco donde las precipitaciones son exiguas, no superando nunca los 200 mm. de media anual, estando incluso ausentes en años desfavorables, presentando una distribución anual de clima mediterráneo. El grado de insolación es alto y cercano a la insolación teórica correspondiente a la de una latitud de 29° N. Con respecto a las temperaturas puede decirse que las variaciones térmicas tanto mensuales (a lo largo del año) como diarias son poco importantes, con una media anual alta, superando siempre los 18° C, desprendiéndose de estos valores que este clima según la clasificación de Koppen correspondería al tipo Bwhs y según el índice de aridez de Martone, la zona quedaría incluida en un clima tipo desértico cálido con veranos secos, al ser la media de las precipitaciones anuales de los años más favorables ($200/12 = 16,6$) inferior a la temperatura media anual, la cual como se indicó anteriormente supera los 18° C. Por otro lado la característica climática más definitoria del sector es la casi continua presencia de fuertes vientos de algún componente N (NE, NNE y N) los cuales alcanzan altas velocidades que en algunos casos pueden superar los 50 Km/h, lo que ha propiciado que el lugar se haya convertido en uno de los mejores del mundo para la práctica del windsurf.

Con estos valores de los parámetros climatológicos el clima del sector es de tipo templado con verano cálido y seco.

4.1.6 HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista hidrológico la parcela carece totalmente de importancia, ya que en ella al contrario de otros sectores litorales de la gran desembocadura del barranco de Tirajana donde aparecen encharques dando soporte a los antiguos saladares, no existen nacientes, surgencias u otro tipo de manifestación de esta clase dada la disposición del enclave, situado sobre las zonas elevadas de los terrenos aluviales que configuran el "fan delta" y posteriormente transformado por nuevos aportes terrígenos para su preparación como zona agrícola.

Debe además estimarse que este lugar corresponde al sector de Gran Canaria donde existe una mayor dureza del agua (aguas muy duras con valores superiores a 50°), así como dentro de la zona que marca la isólinea del cloro (S.T.D. 1500 mg/l) que nos indica la no potabilidad del agua del subsuelo.

4.1.7 EDAFOLOGÍA

Con respecto a las características edáficas, ^{con fecha 25 JUN 2001} cabría indicar que la zona correspondería a la fracción de suelos de Gran Canaria pertenecientes a los denominados Aridisoles o suelos marrones, correspondientes a los suelos de clima árido caracterizados por tener unos horizontes bien diferenciados, los cuales suelen estar sometidos a procesos de carbonatación pudiendo presentar diferentes grados de intensidad. Dicha carbonatación puede llegar a manifestarse de distintas formas, tales como difusa, en pseudo micelio, costra friable, costra petrocálcica o nódulos entre otras, pudiendo llegar a una carbonatación total de su perfil como en zonas de Fuerteventura y Lanzarote, aunque éste no es el caso general para Gran Canaria.

Además son suelos con predominio de arcillas 2/1 y bajo contenido en materia orgánica, estando frecuentemente sometidos a fenómenos de salinización y alcalinización, pudiendo llegar a transformarlos en los denominados suelos sódicos. En general pueden presentar una buena fertilidad, siendo los tradicionalmente aprovechados para el asentamiento de cultivos de invierno (tomate principalmente) en la zona sur (regiones áridas) de la isla. Según la naturaleza de sus horizontes podríamos diferenciarlos en suelos arcillosos, carbonatados, con yeso o de saladar, no obstante en el sector que tratamos en concreto, su clasificación es difícil, ya que el primitivo suelo han sido recubierto por suelos de sorriba o aportación, con lo que su carácter primitivo se encuentra ya totalmente transformado.

Actualmente se tratan ya de suelos agotados que deben ser fertilizados, por lo que desde el punto de vista edáfico la zona igualmente carece de interés.

4.1.8 ESPECIES PROTEGIDAS O DE INTERÉS

Con respecto a las especies protegidas o de especial interés igualmente poco puede hablarse, ya que en todo el ámbito del Plan Parcial no existen especies protegidas de nuestra flora.

Con respecto a la fauna se desestima cualquier elemento faunístico protegido, ya en la zona son inexistentes y la presencia de cernícalos o abubilla entre otras de las especies observadas sobrevolando la zona, incluidas y catalogadas de "interés especial" a nivel de todo el Estado Español en el Anexo II del Real Decreto N. 439/1.990 de 30 de marzo sobre "Protección de Animales y Plantas", no se encuentran ninguna de las identificadas como en "peligro de extinción", así como aparecer en el "Libro Rojo de los Vertebrados terrestres de Canarias" de Aurelio Martín et al. (1.990) donde se catalogan las especies raras o en peligro para Canarias.

4.2 ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES

con fecha 25 JUN 2001

El término municipal de San Bartolomé de Tirajana, junto con el de Santa Lucía, forman parte de la denominada Comarca Arqueológica de Tirajana (VIII TI) delimitada por D. Celso Martín de Guzmán en su interesante trabajo "Las Culturas Prehistóricas de Gran Canaria" (1984). Dicha Comarca Arqueológica si bien no es tan rica en yacimientos como otras de la isla de Gran Canaria, caso de Gáldar o Telde, encierra en su ámbito territorial más de una quincena (estructuras arquitecturales en piedra seca, cuevas habitación, cuevas funerarias con sepulturas colectivas, cistas, túmulos etc), pudiendo mencionarse como yacimiento más cercano el conjunto de tumbas rectangulares dispuestas linealmente en el borde litoral cercano a las salinas de punta de Tenefé, aunque ya bastante apartado del ámbito del Plan parcial que tratamos.

En la bibliografía consultada no hemos encontrado referencias de la existencia de yacimientos en el ámbito del plan y tampoco es probable que existan, pues los mismos se hubiesen detectados cuando se preparó el terreno para cultivos o en el acondicionamiento de los terrenos actualmente construidos, pudiendo consecuentemente desestimarse la zona como de interés en este sentido.

Con respecto a la existencia en el interior de la zona de afección de cualquier tipo de construcción rural o urbana, mejor o peor conservadas, que pudieran tener interés artístico y se encuentre catalogada, tampoco puede mencionarse, ya que son inexistentes (los escasos elementos o construcciones del entorno son bastante modernos), desestimándose también cualquier tipo de interés en este sentido.

4.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos en la actualidad no tienen ningún uso específico. Son en general antiguos terrenos de cultivo, fundamentalmente dedicados al tomate de temporada. En el momento de abordar el expediente el área de actuación carece de uso y en ella se han vertido gran cantidad de escombros y depósitos de movimientos de tierra.

Respecto a las edificaciones solo existen dos edificaciones, una antigua escuela en desuso, a eliminar por estar en mal estado y obsoleta y una casa en construcción, que se asume dentro de la intervención, ambas están situadas en el extremo Oeste de la intervención.

Con respecto a las infraestructuras existen dos elementos que atraviesan el área del plan, en la zona de la prolongación de la calle Acero atraviesa el sector una acequia y dos tuberías en uso, todas en uso, que se han de desviar y canalizar librando las parcelas, atraviesa también el sector un barranquillo canalizado hasta el área libre anexa al perímetro del Plan, se creará una red de pluviales que canalice este aporte de aguas al área del Plan.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

Las infraestructuras y servicios urbanísticos en el sistema viario que rodea los terrenos habrán de tener continuidad y conectar con las nuevas de la urbanización.

con fecha 29 JUN 2001

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura propietaria del terreno afecto, tal y como figura en el plano adjunto al documento es:

1.-

Parcela de 3.825 m², aportada por la Sociedad Marcial Gestión Inmobiliaria S.L. adquirida en virtud de escritura de Compraventa con pago aplazado y condición resolutoria, a Don Julio Carrasco Rúa y Doña Raimunda Díaz Brito, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, el día 3 de Noviembre de 1.998, ante el Notario Don Francisco Javier López Cano, con el número 2.350 de su protocolo; que fue rectificada por otra escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario Doña Aurora Ruiz Alonso, el día 7 de Enero de 1.999, con el número 22 de su protocolo.

Descripción: PARCELA DE TERRENO situada en ALDEA BLANCA, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Es de figura triangular y linda: al Norte, en línea de ochenta y seis metros y setenta centímetros, con calle; al Naciente, en línea de noventa metros con otra calle; y al Poniente-Sur, en línea diagonal de ciento treinta metros y cincuenta centímetros, con terrenos del Condado de la Vega Grande.

Ocupa una extensión superficial de tres mil ochocientos veinticinco metros cuadrados.

Inscripción: Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana-UNO, Tomo 1.121, libro 280, folio 66, finca número 27.795.

2.-

Parcela de 498 m², aportada por la Sociedad Marcial Gestión Inmobiliaria S.L. adquirida en virtud de escritura de Compraventa con pago aplazado y condición resolutoria, a Don Julio Carrasco Rúa y Doña Raimunda Díaz Brito, en virtud de escritura otorgada en Vecindario, el día 3 de Noviembre de 1.998, ante el Notario Don Francisco Javier López Cano, con el número 2.350 de su protocolo; que fue rectificada por otra escritura otorgada en Vecindario, ante el Notario Doña Aurora Ruiz Alonso, el día 7 de Enero de 1.999, con el número 22 de su protocolo.

Descripción: PARCELA DE TERRENO en la propia situación que la anterior. Es de forma irregular. Linda: al Norte, en línea de setenta y un metros y cincuenta centímetros, con calle; y en otra línea de diecisiete metros y cuarenta centímetros, con solar del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana; al Poniente, en línea de veintiocho metros y sesenta centímetros, con el propio solar del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, y en otra línea de cincuenta y seis metros, con otra calle; y al Naciente-Sur, en línea diagonal de ciento dieciocho metros con terrenos

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

Pleno Municipal en sesión

del Condado de la Vega Grande. Según inscripciones anteriores, ocupaba una extensión superficial de tres mil ciento ochenta y dos metros cuadrados, si bien, por consecuencia de diversas segregaciones practicadas de la misma, su cabida ha quedado reducida a cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados.

Inscripción: Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana-UNO, Tomo 1.121, libro 280, folio 68, finca número 27.797 de Tirajana, a

3.-

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

Parcela de 150 m², propiedad de Don Juan José Vera Díaz, adquirida en virtud de escritura de Compraventa, a Don Julio Carrasco Rúa y Doña Raimunda Díaz Brito, en virtud de escritura otorgada en Vecindario el 21 de Septiembre de 1989, ante el Notario D. Joaquín María Crespo Candela bajo el núm. 1.318 de su protocolo.

Descripción: PARCELA DE TERRENO situada en el pago de Aldea Blanca, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, linda al Poniente o frontis con la calle Arnauz, al Naciente o espalda y al Norte o izquierda, entrando con resto de la finca matriz que se reservan los vendedores y al Sur o derecha con Colegio Público.

Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados, diez metros de frontis por quince metros de fondo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana-UNO, no consta inscripción, Finca matriz número 27.795 - Tomo 1 121 - Libro 280 - Folio 67.

4.-

Parcela de 497,64 m², propiedad del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en virtud de cesión.

Descripción: PARCELA DE TERRENO situada en el pago de Aldea Blanca, del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, linda al Poniente o frontis con la calle Arnauz en una longitud de 17,40 metros, al Naciente o espalda y al Norte o izquierda entrando con resto de la finca matriz y al Sur o derecha, también frontis, con prolongación de la calle Alsirofe en una longitud de 28,60 metros.

Ocupa una superficie de cuatrocientos noventa y siete metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados, es de forma rectangular.

Inscripción: No constan datos

6 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Para poder evaluar de forma objetiva el impacto que produce cualquier intervención, creemos necesario que se conozca previamente la calidad o estado en que se encuentra la zona que va a ser intervenida, ya que dependiendo del valor de sus componentes naturales, paisajísticos, o socioeconómicos, el impacto variará en magnitud, y a su vez

Pleno Municipal en sesión URBANA celebrada

según el tipo de actuación que se pretenda realizar. En base a éstas valoraciones también podrán delimitarse zonas (si existen) que deban conservarse, protegerse o el uso que puede asignárseles.

San Bartolomé de Tirajana, a ENE 2002

6.1 EL VALOR NATURAL

EL SECRETARIO GENERAL,

El interés o valor natural de una zona o zonas lo valoraremos por medio del parámetro que denominamos como **Calidad natural de la zona (Cn)**, la cual será la que exprese los valores intrínsecos naturales del sector o sectores desde el punto de vista exclusivamente de las comunidades naturales y su entorno físico, indicándonos de alguna forma el valor ecológico del lugar o parcelas que estudiamos. Esta calidad se estudiará en base a diez parámetros que definen el conjunto de las características que configuran un sector natural, valorándose éstos según la tabla siguiente:

Valor nulo = 0	Medio = 5
Muy bajo = 1	Alto = 7,5
Bajo = 2,5	Muy alto = 10

La sumatoria de los valores de cada uno de los diez parámetros ($C = \sum P_i$), nos dará directamente en % la calidad que posee el sector en cada caso (Cn), teniéndose en cuenta que cuanto más próximo sea el valor al 100% más alta será la calidad de la zona. Por grupos de valores podría entenderse que espacios con valores de 0 a 25 (**bajos**), nos indican lugares bastante degradados donde los valores naturales están prácticamente ausentes, existiendo un predominio de elementos antrópicos o bien una fuerte transformación del territorio, así como la posible existencia de fuertes presiones que impiden el desarrollo de las comunidades propias del sector. Valores entre 26 y 50 nos expresarían lugares con valores **medios bajos** donde aun existen ambientes naturales aunque ya transformados por distintos factores antrópicos, sus comunidades y parámetros ambientales se aproximan de alguna manera a lo que pudiese ser un ambiente natural, no obstante nunca serán un exponente representativo de los ambientes naturales a los que pertenecen. Para ponderaciones entre 51 y 75 podríamos hablar de sectores con valores **medios altos** indicándonos ambientes ya bastante conservados, donde las intervenciones son escasas y sus comunidades similares a las totalmente naturales, poseen una cierta capacidad de regeneración. Cifras entre 76 y 100 nos indican lugares con **altos** valores naturales, donde el factor antrópico está prácticamente ausente o es inexistente, correspondiendo a ecosistemas tipo con comunidades más o menos estables y representativas, coincidiendo con los denominados espacios naturales de interés para su protección, ya que son un claro exponente de un ambiente natural bien conservado en el que se desarrollan de forma espontánea especies y comunidades de alto interés.

La zona de afección dado lo reducido de su extensión y tratarse de una finca inicialmente dedicada en su totalidad al cultivo intensivo de tomates en invernadero,

N.º 34/99 Ref. URBANISMO
aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
en sesión ordinaria celebrada
con fecha 2007-01-09
p. d.

actualmente abandonada y en desuso, casi desprovista de vegetación o estar poblada de una vegetación idéntica en las escasas zonas no ocupadas, será tratada como una única unidad, ya que es imposible diferenciar sectores que presenten características diferentes a las definidas durante el estudio del medio físico.

Se desestiman otros sectores limítrofes a la parcela dado que se tratan de zonas también agrícolas funcionales o abandonadas o sectores urbanos correspondientes al barrio de Aldea Blanca.

Los parámetros de valoración serán los siguientes:

Condiciones ambientales.- Se valora el estado ambiental actual, tanto aéreo como terrestre. Se considera el buen estado (carencia de contaminación) de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o de soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.

Aunque la zona desde el punto de vista atmosférico no posee contaminación (únicamente podría considerarse la generada por los vehículos que transitan por la calle que bordea el margen superior del ámbito o los que circulan por las pistas entre los invernaderos, escaso de cualquier manera), la cual se disipa con facilidad al ser de escasa entidad por tratarse de una zona abierta), está bastante presionada por el propio barrio de Aldea Blanca que se disponen colindantes a la zona, pudiendo hablarse además de transformaciones del carácter original y del agotamiento de los suelos, por lo que se aplicará un valor **muy bajo** de 1 a este aspecto.

Características geomorfológicas.- Valoramos en este caso la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las diferentes características geológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.

La zona carece totalmente de elementos resaltables desde el punto de vista geológicos o geomorfológico. En ella no existen cauces de barranqueras, (las actuales totalmente canalizadas), u otros accidentes, de hecho se trata de una zona explanada para su aprovechamiento agrícola, aunque hoy en desuso, debiendo consecuentemente aplicarse igualmente un valor **muy bajo** de 1.

Diversidad de flora.- Se valora en este apartado la diversidad específica de elementos vegetales en el sector, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudiado.

Dado el casi completo abandono del sector para uso agrícola y los depósitos de escombros, el poblamiento vegetal se relega en aquellos sectores de los caminos menos pisoteados, configurándose unas poblaciones casi monoespecíficas o compuestas a lo

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

sumo de media docena de especies ruderales muy especializados a estos ambientes degradados (especies autóctonas potenciales son inexistentes), debiendo nuevamente aplicarse un valor **muy bajo** de 1.

Abundancia de flora.- En este parámetro, concretamente se valora la abundancia de los elementos que configuran la cubierta vegetal del sector. Refiriéndose por supuesto a especies propias o características de ese piso vegetal en un ecosistema natural insular.

Si se considera la abundancia referida a especies vegetales autóctonas o endémicas de interés, la abundancia es prácticamente nula, estando esta referida dicha abundancia simplemente a las especies rastreras que tapizan los escasos suelos no pisoteados en las márgenes de los caminos, debiendo también aplicarse un valor **muy bajo** de 1.

Diversidad de fauna.- De igual modo que para la vegetación, en este parámetro se valorará la riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.

La zona al estar totalmente degradada no da opción al asentamiento de avifauna o reptiles, pudiendo sólo observarse algún ave de paso siendo en consecuencia mínima la diversidad faunística en la zona, aplicándose un valor **muy bajo** de 1.

Abundancia de fauna.- Como indica el epígrafe, en este caso valoramos la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.

Por las razones explicadas con anterioridad la fauna en la zona está prácticamente ausente debiendo aplicarse igualmente un valor **muy bajo** de 1.

Especies raras o en peligro de extinción.- En este apartado se valora la presencia (abundancia y diversidad) de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna Ley de protección.

La inexistencia de elementos vegetales o animales protegidos, raros o en peligro hace que se asigne a este parámetro un valor **nulo** de 0.

Zonas de nidificación.- Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para nuestra avifauna.

Es evidente que dadas las características ambientales y de ocupación la zona no es ni tiene capacidad de ser una zona de nidificación, debiendo aplicarse igual que en el caso anterior un valor **nulo** de 0.

Flora y fauna introducida.- Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características del lugar.

Exp. N.º 34/99 Ref. URBANISMO

Dado que la zona básicamente está ocupada por elementos oportunistas nitrófilos y ruderales, sin representación de elementos autóctonos destacables, el volverá a aplicar un valor muy bajo de 1.

Capacidad de regeneración.- Se valora positivamente la capacidad que posee una zona a recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.

Las características ambientales, la presión o la propia ocupación actual del suelo hacen que la zona sea imposible que se regenere de forma natural, debiendo aplicarse un valor nulo de 0.

Valor total de la Calidad natural (Cn).- Una vez estimados los distintos valores de los parámetros, podemos pasar a calcular el valor global por la sumatoria de los mismos.

$Cn = \sum Pi = 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 0 + 0 + 1 + 0 = 7 \%$

Se observa que la cifra obtenida corresponde a un valor bajo, resultado bastante lógico, ya que el ámbito del Plan parcial se trata de una zona muy degradada y ocupada prácticamente por completo por cultivos en invernaderos y pistas, aparte de disponerse ya en un sector transformado y presionado por un ámbito urbano, configurándose una zona altamente antropizada sin posibilidades de recuperación y sin ofrecernos algún aspecto natural resaltables que deba ser considerado.

PARÁMETROS DE VALORACIÓN Cn	Total
Condiciones ambientales	1
Carac. geomorfológicas	1
Diversidad flora	1
Abundancia flora	1
Diversidad fauna	1
Abundancia Fauna	1
Especies raras o en peligro	0
Zonas de nidificación	0
Flora y fauna introducida	1
Capacidad de recuperación	0
Valor total Cn	7 %

San Bartolomé de Tirajana, a 5 JUN 2001
 EL SECRETARIO GENERAL,
 p. d.

6.2 EL VALOR PAISAJÍSTICO

con fecha 29 JUN 2001

Una vez descritas las características básicas del sector intentaremos valorarlo, aunque el paisaje es uno de los parámetros más difíciles de valorar dada la subjetividad del observador sobre el mismo, ya que su opinión variará según gustos personales, educación, modas o incluso estado de ánimo en el momento de la valoración. Para intentar ser lo más coherente y objetivos posibles, entre los múltiples aspectos que pueden emplearse para valorar un paisaje hemos elegido cinco, pensando que son los más indicativos, ya que cada uno de ellos engloba a su vez una serie de características intrínsecas del paisaje, así como por considerar los elementos que lo componen.

Para la valoración de estos aspectos emplearemos sólo tres valores conceptuales (**alto, medio y bajo**) ya que creemos que un mayor rango de valores complicaría la estimación, tampoco incluiremos la valoración nula, ya que un paisaje siempre poseerá un cierto valor por muy deteriorado que se encuentre. También consideraremos que la simple existencia de un valor alto para uno de los cinco aspectos sería suficiente para considerar el sector como zona paisajística de interés.

Singularidad: Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.

La zona no presenta esta característica, ni desde el punto de vista natural, ya que el paisaje en este sentido está totalmente desnaturalizado, ni desde el punto de vista rural, ya que el paisaje con la presencia de invernaderos es muy común en las costas sureñas de la isla y no entraña un aspecto singular, menos éste ya en decadencia por lo que se asignará un valor **bajo**.

Variabilidad: En este caso se valora la diversidad de los elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes ricos y con fuertes contrastes para el observador.

Tampoco en este sentido puede hablarse de valores paisajísticos, debiendo igualmente aplicarse un valor **bajo**.

Representatividad: Este parámetro califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en el claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece, de esta forma paisajes monótonos o monoespecíficos como zonas boscosas, desérticas o incluso rurales (determinados tipos de cultivos), con pautas de repetición, quedarían altamente valorados si definen claramente su carácter.

En este sentido tampoco podría considerarse ningún valor, al conformar este sector