

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL .....</b>	<b>2</b>
<b>3. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>3</b>
3.1 ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, CONFORME A LOS REQUISITOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS POR LA COTMAC.....	3
3.2 CELEBRACIÓN DE CONSULTAS .....	4
3.2.1 Consultas a las Administraciones Públicas afectadas .....	4
3.2.2 Periodo de participación ciudadana.....	5
<b>4. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD.....</b>	<b>6</b>
4.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES LEGALES VIGENTES Y VALORACIÓN DE LA ESTRUCTURA FORMAL DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD.....	6
4.2 VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD .....	13
<b>5. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN .....</b>	<b>22</b>
5.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN 22	
5.2 EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DEL TERRITORIO PARA LA IMPLANTACIÓN PRETENDIDA.....	26
5.3 MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS .....	27
<b>6. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y DE SU TOMA EN CONSIDERACIÓN .....</b>	<b>28</b>
6.1 APORTACIONES RELACIONADAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS .....	28
6.2 APORTACIONES RELACIONADAS CON LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	38
<b>7. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR A LA PROPUESTA DEL PLAN.....</b>	<b>46</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El territorio se configura como el escenario donde interactúan los diferentes factores que conforman la sostenibilidad, medida por las repercusiones sociales, económicas y ambientales, de los modelos de ordenación territorial elegidos por los diferentes instrumentos de planeamiento. Por ello, es preciso someter tales modelos a procesos de evaluación de la **sostenibilidad**, siendo un elemento básico de los mismos la valoración de su incidencia sobre el medio ambiente.

Para lograr este objetivo, se hace necesario un procedimiento de evaluación ambiental con la finalidad última de preservar y proteger el medio ambiente, a través de la valoración de los efectos inmediatos y futuros sobre el mismo derivados de su ordenación.

En este sentido, la *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 adelante, *Ley 9/2006*), determina la necesidad de abordar un procedimiento que permita una evaluación ambiental objetiva de la sostenibilidad de los modelos de ordenación previstos por el planeamiento.

El proceso de evaluación ambiental acuñado por dicha Ley no ha de ser una mera justificación de los planes, sino un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad como son el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

Conforme a las determinaciones de la *Ley 9/2006*, tal proceso concluye con el acuerdo que el órgano ambiental competente adopte sobre la Memoria Ambiental, documento cuyo objeto es la valoración de la integración de los aspectos ambientales en las propuesta de ordenación del Plan; en este caso, del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas – Costa Canaria.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Tal y como se ha expuesto anteriormente y en virtud de la *Ley 9/2006*, todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, **debe realizar una evaluación ambiental con el objeto de promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales.**

Asimismo, conforme al apartado 3 del artículo 15 *Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo* (en adelante, *Ley 6/2009*), en el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora (de infraestructuras y edificaciones turísticas) no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura (en nuestro caso, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la

Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas – Costa Canaria) y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, **en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006.**

Por tanto, esta evaluación ambiental es de aplicación específica a los instrumentos de ordenación, frente a la evaluación ambiental establecida para las obras y proyectos, amparada en el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, a nivel nacional*; así como, en la *Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico*, en el marco de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La elaboración de la Memoria Ambiental se integra en el proceso de evaluación ambiental del Plan conforme a las determinaciones del artículo 7 de la *Ley 9/2006*. De igual forma, sus contenidos vienen regulados en el artículo 12 de la referida Ley que, además, establece su carácter preceptivo con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan.

Finalmente, en la legislación de rango autonómico, el artículo 27 del *Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias* (en adelante Reglamento de Procedimientos), aprobado por el *Decreto 55/2006*, de 9 de mayo, regula específicamente el papel de la Memoria Ambiental en el procedimiento de evaluación ambiental.

### **3. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

El artículo 7 de la *Ley 9/2006* regula las diferentes etapas del proceso de evaluación ambiental de un Plan, una de las cuales corresponde con la elaboración de la Memoria Ambiental, que es objeto del presente documento. En función de las determinaciones de dicho artículo, con anterioridad a la formulación de la Memoria, el proceso de evaluación ambiental requiere resolver dos etapas previas: la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan y su sometimiento a una celebración de consultas.

#### **3.1 ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, CONFORME A LOS REQUISITOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS POR LA COTMAC**

La *Ley 9/2006* establece en sus artículos 8 y 9 las determinaciones propias y el alcance del Informe de Sostenibilidad, estipulando además su contenido documental en su Anexo I. Tales determinaciones son recogidas en el *Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2012, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico* (en adelante, Documento de Referencia).

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas – Costa Canaria (en adelante Plan de Modernización) incorpora un Informe de Sostenibilidad elaborado de conformidad con las determinaciones del mencionado Documento de Referencia, que constituye el referente legal, de carácter autonómico, sobre los requisitos mínimos establecidos por el órgano ambiental para la

formulación de tal documento, estableciendo para el mismo su amplitud, nivel de detalle y grado de especificación. En este sentido, se entiende como formalmente cumplida esta primera etapa del proceso de evaluación ambiental del Plan de Modernización.

### 3.2 CELEBRACIÓN DE CONSULTAS

Los artículos 10 de la Ley 9/2006 y 33 del Reglamento de Procedimientos regulan el trámite de consultas, de carácter preceptivo, tanto a las Administraciones afectadas como al ciudadano mediante la participación pública.

#### 3.2.1 Consultas a las Administraciones Públicas afectadas

El 5 de junio de 2012, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su informe de admisibilidad de los documentos “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria” y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, concluyendo que ambos documentos se consideran completos desde el punto de vista documental para iniciar su tramitación. En la misma fecha, la Jefa de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental de la misma Consejería, emite su informe relativo a los citados documentos, en el que da por subsanadas y completadas las cuestiones concretas señaladas en su anterior informe de de 21 de mayo y estima procedente, *“iniciar su tramitación y la consulta a las administraciones afectadas, considerándose además de las contempladas en el documento de referencia, que también se indican, las siguientes, a fin de que se pronuncien sobre el grado de cumplimiento de aquellas cuestiones relacionadas con sus específicos ámbitos competenciales, en los términos del artículo 11 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:*

##### Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar*
- Ministerio de Defensa
- Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio*

##### Administración Autonómica:

- Presidencia del Gobierno
- Viceconsejería de Turismo*
- Dirección General de Infraestructura Turística*
- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad
- Viceconsejería de Medio Ambiente*

*Dirección General de Protección de la Naturaleza*

- *Consejería de Sanidad*

*Dirección General de Salud Pública*

- *Consejería de Empleo, Industria y Comercio*

*Viceconsejería de Industria y Comercio*

*Dirección General de Comercio y Consumo*

- *Consejería de Hacienda y Patrimonio*

*Viceconsejería de Hacienda y Planificación*

*Dirección General de Patrimonio y Contratación*

- *Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial*

*Dirección General de Infraestructura Viaria*

*Administración Local:*

*Consejería de Obras Públicas, Infraestructuras y Aguas del Cabildo de Gran Canaria.*

*Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.*

*Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.*

*Ayuntamiento de Mogán.*

*Público interesado:*

*Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas*

*Asimismo se ha de solicitar informe al Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana”.*

### **3.2.2 Periodo de participación ciudadana**

El martes 19 de junio de 2012, se publica en el Boletín Oficial de Canarias la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, por la que, en primer lugar, se resuelve incoar el expediente e impulsar el procedimiento de aprobación del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas - Costa Canaria”, según prevé el artículo 15 de la Ley 6/2009 y, en segundo lugar, se resuelve tomar en conocimiento el citado Plan y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta, por plazo de 45 días. El anuncio de esta Resolución se publica en el periódico La Provincia, el 21 de junio de 2012.

De dicho proceso resultaron un total de 77 alegaciones realizadas por los ciudadanos y los agentes sociales que se consideran afectados por las determinaciones del Plan de Modernización.

#### 4. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD

##### 4.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES LEGALES VIGENTES Y VALORACIÓN DE LA ESTRUCTURA FORMAL DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Como se ha referido, el Informe de Sostenibilidad del Plan de Modernización ha sido elaborado a partir de las determinaciones del *Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico*, de conformidad con los preceptos de la *Ley 9/2006*.

En este contexto, resulta preciso analizar si la estructura formal del Informe de Sostenibilidad del Plan de Modernización se adecua a la exigida en el mencionado Documento de Referencia. La relación comparativa entre los contenidos formales de ambos documentos se expone en la siguiente tabla:

DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA	CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
<b>1. Esbozo del contenido del PMMICT y objetivos principales</b>	<b>1. Esbozo del contenido del Plan y objetivos principales</b>
1.1. Descripción del objeto, ámbito territorial con expresión de la línea del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre oficialmente aprobado. Alcance temporal del PMMICT. Fases de ejecución del PMMICT	1.1 Descripción del objeto y ámbito territorial, con expresión de la línea del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre. Alcance temporal del Plan. Fases de ejecución del Plan
1.2. Exposición de los objetivos específicos del PMMICT, con mención expresa a los de índole ambiental tales como la preservación de la identidad y las características propias del paisaje, la restauración paisajística de áreas degradadas, la integración paisajística de los productos turísticos, la puesta en valor la planta turística y todo aquello que propicie la renovación o rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno. Coherencia con otros planes promovidos por la administración general del Estado como por ejemplo, los que pudieran desarrollarse desde la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar	1.2 Exposición de los objetivos específicos del Plan. Coherencia con otros planes promovidos por la administración general del Estado
1.3. Objetivos de protección ambiental fijados en el ámbito internacional,	1.3 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o



<b>DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA</b>	<b>CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD</b>
comunitario o nacional que guarden relación con el PMMICT, y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se ha tenido en cuenta durante su elaboración	nacional que guarden relación con el Plan, y la manera en que se han tenido en cuenta durante su elaboración
<b>2. Relaciones con otros planes y programas conexos, identificando la relación jerárquica y transversal con los mismos</b>	<b>2. Relaciones con otros planes y programas conexos</b>
2.1. Deberá analizarse la coherencia del PMMICT con los objetivos de desarrollo sostenible expresados en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares, los Planes Territoriales y los Planes Generales así como los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, así como los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZECs), así como cualesquiera otros planes de gestión o conservación de espacios naturales, de relevante importancia, que pudieran existir	2.1 Análisis de la coherencia del Plan con los objetivos de desarrollo sostenible expresados en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares, los Planes Territoriales y los Planes Generales, así como los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), así como cualesquiera otros planes de gestión o conservación de espacios naturales
2.2. Deberán contemplarse también las determinaciones de otros planes con incidencia en el ámbito de estudio (Planes Sectoriales y Planes de Desarrollo) que puedan generar sinergias y efectos ambientales acumulativos adversos	2.2 Determinaciones de otros planes con incidencia en el ámbito de estudio (Planes Sectoriales y Planes de Desarrollo) que puedan generar sinergias y efectos ambientales acumulativos adversos
<b>3. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el PMMICT</b>	<b>3. Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el Plan</b>
3.1. Caracterización de las variables ambientales presentes en el ámbito afectado por el PMMICT. Para ello se deben tener en cuenta aspectos relacionados con las condiciones climáticas, geología, geomorfología, hidrología, flora y vegetación, fauna, paisaje, patrimonio cultural, calidad atmosférica, bienestar social, así como cualquier otro que se estime conveniente. Se debe destacar en este análisis la presencia de elementos o áreas protegidas si las hubiera. La calidad de las aguas en coherencia con los objetivos de la Directiva Marco de Aguas y Ley de Protección del Medio Marino	3.1 Caracterización de las variables ambientales presentes en el ámbito afectado por el Plan
3.2. Descripción de la alternativa cero o "no-intervención", que muestre la probable evolución que seguiría el sistema según	3.2 Descripción de la alternativa cero o "no intervención". Probable evolución del sistema, según las tendencias conocidas, en

<b>DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA</b>	<b>CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD</b>
sus tendencias conocidas, si las propuestas del PMMICT no se aplicaran en especial, tras el análisis realizado por el Plan si ha detectado falta de puesta en valor de las características naturales y paisajísticas del lugar, la situación de la oferta alojativa y complementaria, la relación con los espacios públicos existentes, el sistema de movilidad y accesos y cualquier otra carencia detectada	caso de no aplicarse el Plan
<b>4. Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa. Diagnóstico ambiental</b>	<b>4. Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa. Diagnóstico ambiental</b>
4.1. Zonificación del territorio de acuerdo a su calidad para la conservación, limitaciones y capacidad de uso o potencialidades en base a unidades ambientales (diagnóstico descriptivo). En este diagnóstico, se tendrán en cuenta las zonas relevantes desde el punto de vista de su conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, considerándose especialmente los espacios que constituyen hábitats de interés comunitario, áreas de distribución de especies de flora y fauna de especial interés, así como los yacimientos arqueológicos o paleontológicos, y elementos representativos de arquitecturas tradicionales	4.1 Zonificación del territorio conforme a su calidad para la conservación, limitaciones y capacidad de uso o potencialidades en base a unidades ambientales (diagnóstico descriptivo)
4.2. Se considerará la problemática ambiental e impactos preexistentes en el territorio. Se tendrá en cuenta cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el PMMICT, incluyendo los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación sobre áreas y especies protegidas. Se tendrán en cuenta la evaluación ambiental que proponga la Estrategia Marina sobre el impacto de las actividades humanas en el litoral una vez que esta esté aprobada definitivamente (actualmente en redacción por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar).	4.2 Problemática ambiental e impactos preexistentes en el territorio, incluyendo los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental y especies protegidas, así como los contemplados sobre el litoral, que se tengan en cuenta en la evaluación ambiental que propone la Estrategia Marina
4.3. Se expondrán aquellos aspectos de la problemática ambiental que motivan la redacción del PMMICT	4.2.2 Problemática ambiental y aspectos de la misma que motivan la redacción del Plan



DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA	CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
<b>5. Análisis de alternativas</b>	<b>5. Análisis de alternativas</b>
5.1. Evaluación comparativa de la incidencia ambiental y socioeconómica (especialmente desde el punto de vista del sector turístico) de las diferentes alternativas contempladas. En este apartado, y conforme al artículo 8 de la Ley 9/2006 se deberán evaluar alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa 0 que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, partiendo del análisis y diagnóstico de la situación actual del área de estudio según la Información Territorial y Urbanística realizada	5.1 Descripción de las alternativas 5.2 Evaluación comparativa de la incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística de las diferentes alternativas contempladas
5.2. Justificación de la/s opción/es finalmente adoptada/s y su coherencia con los objetivos y criterios del PMMICT	5.3 Justificación de la opción finalmente adoptada y su coherencia con los objetivos y criterios del Plan
5.3. Dificultades, deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida, o de realizar la evaluación de las alternativas	5.4 Dificultades, deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida, o de realizar la evaluación de las alternativas
<b>6. Evaluación ambiental</b>	<b>6. Evaluación ambiental</b>
6.1. Identificación de las determinaciones del PMMICT potencialmente generadoras de efectos significativos sobre el medio ambiente.	6.1 Identificación de las determinaciones del Plan potencialmente generadoras de efectos significativos sobre el medio ambiente
6.2. En relación con las determinaciones analizadas en el apartado anterior, y tomando como referente los resultados del diagnóstico ambiental, se deberán evaluar los probables efectos significativos relacionados con:	6.2 Evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de las determinaciones propuestas
a) Las variables ambientales analizadas en el apartado 3	6.2.1 Efectos sobre las variables ambientales analizadas
b) La afección a zonas ambientalmente sensibles, tanto periféricas como que formen parte del ámbito de actuación del PMMICT. En especial se tendrán en cuenta los Espacios Naturales Protegidos, la Red Natura 2000, los hábitats de interés comunitario, las especies de flora y fauna protegida, etc.	6.2.2 Afección a zonas ambientalmente sensibles, tanto periféricas como que formen parte del ámbito de actuación del Plan
c) Incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino, incluyendo las determinaciones respecto al acceso y uso público del litoral.	6.2.3 Incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino
d) Generación de residuos y posible	6.2.4 Generación de residuos y posible

<b>DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA</b>	<b>CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD</b>
incremento del consumo de agua y energía, así como de la contaminación, incluyendo la lumínica y acústica	incremento del consumo de agua y energía, así como de la contaminación, incluyendo la lumínica y acústica
e) Riesgos naturales, si fuera el caso	6.2.5 Riesgos naturales
6.3. La evaluación de tales efectos deberá concretarse en una valoración de los siguientes atributos de impacto: signo (positivo o negativo), inmediatez (efecto primario o secundario), acumulación (simple o acumulativo), sinergia (sinérgico o no sinérgico), momento (corto, medio o largo plazo), persistencia (temporal o permanente), reversibilidad (reversible o irreversible), recuperabilidad (recuperable o no recuperable), periodicidad (periódico o esporádico) y continuidad (continuo o discontinuo)	6.3 Evaluación de los efectos de las propuestas del Plan
6.4. Indicación de los aspectos cuyo análisis detallado de la incidencia ambiental debe posponerse a las evaluaciones ambientales de los instrumentos de desarrollo o, en su caso, a la de los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMICT	6.4 Aspectos cuyo análisis de la incidencia ambiental debe posponerse a las evaluaciones ambientales de los instrumentos de desarrollo o de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan
<b>7. Descripción de las medidas ambientales</b>	<b>7. Descripción de las medidas ambientales</b>
7.1 Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia	7.1 Medidas correctoras relacionadas con los impactos significativos cuyo objeto sea reducir su probabilidad de ocurrencia
7.2 Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del PMMICT según a la evaluación ambiental realizada	7.2 Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del Plan según a la evaluación ambiental realizada
7.3. Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras en el paisaje a incorporar en el PMMICT	7.3 Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras en el paisaje a incorporar en el Plan
7.4. Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al PMMICT	7.4 Medidas correctoras a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan
7.5. Compensatorias, necesarias en aquellos casos en los que el entorno de los emplazamientos posean un alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico, y deban requerir de medidas de mejora ambiental al encontrarse degradados en	7.5 Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico

DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA	CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
mayor o menor medida	
<b>8. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento</b>	<b>8. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento</b>
8.1. Identificación de las zonas, aspectos o variables ambientales que deben ser objeto de seguimiento	8.1 Identificación de las zonas, aspectos o variables ambientales que deben ser objeto de seguimiento
8.2. Definición de los indicadores y fijación de los datos cuantitativos y cualitativos necesarios para el seguimiento de los efectos adversos no previstos, estableciendo la definición del indicador, la fuente para su obtención y las unidades de medida de sus parámetros cuantificables	8.2 Definición de los indicadores y fijación de los datos cuantitativos y cualitativos necesario para el seguimiento de los efectos adversos, estableciendo la definición del indicador, la fuente para su obtención y las unidades de medida de sus parámetros cuantificable
8.3. Con la intención de medir específicamente la influencia que sobre el medio natural ejerzan las distintas actuaciones planteadas en el PMMICT, así como permitir un seguimiento efectivo del desarrollo tanto de estas como de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias anteriormente expuestas, se propone el establecimiento de una serie de indicadores ambientales de seguimiento	8.3 Propuesta de serie de indicadores ambientales de seguimiento
8.4. Estos indicadores, tanto absolutos (valores cuantificados de manera general sobre un determinado aspecto general sin atender a criterios comparativos) como relativos (resultado de un cociente entre un valor absoluto -indicador absoluto- con referencia a una unidad determinada), se podrán emplear indistintamente durante la planificación y el desarrollo de cada actuación propuesta dependiendo de sus características particulares y de la previsible efectividad del indicador	8.4 Aplicación de los indicadores
8.5. Entre otras, la información que deben proporcionar los indicadores debe servir para:  - Mostrar la evolución a corto plazo, produciendo señales de alarma en caso de que se produzcan disfunciones, de manera que estas puedan ser corregidas o se puedan establecer medidas de prevención.  - Ayudar en el diseño de estrategias, ya que el indicador puede ayudar a detectar las posibles opciones para la resolución de problemas, sus costes e impactos, así como contribuir al análisis de las políticas sectoriales y su adecuación en la	8.5 Información de los indicadores

DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA	CONTENIDOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
<p>consecución de los objetivos marcados. En definitiva, los indicadores posibilitan la toma de decisiones a tiempo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ayudar a fijar objetivos cuantificados, y a medir los progresos y resultados.</li> <li>- Mostrar de manera sintética una realidad formada por componentes diversos</li> </ul>	
<b>9. Resumen</b>	<b>9. Resumen</b>
<b>10. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas previstas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del planeamiento</b>	<b>10. informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del planeamiento</b>
10.1. Con respecto a las alternativas descritas en el apartado 5.1, se procederá a la estimación y comparación de su respectivo coste económico y su viabilidad, teniendo en cuenta las posibilidades financieras y tecnológicas disponibles	10.1 Estimación y comparación del coste económico y la viabilidad de las alternativas propuestas (apartado 5.1), teniendo en cuenta las posibilidades financieras y tecnológicas disponibles
10.2. Del mismo modo se procederá respecto al costo de aplicación de las medidas de corrección propuestas en el apartado 7	10.2 Estimación y comparación del costo de aplicación de las medidas correctoras propuestas (apartado 7)
<b>11. Planos y Fichas</b>	<b>11. Planos y Fichas</b>
<b>III.- Indicadores ambientales</b>	<b>8.2 Definición de los indicadores y fijación de los datos cuantitativos y cualitativos necesario para el seguimiento de los efectos adversos, estableciendo la definición del indicador, la fuente para su obtención y las unidades de medida de sus parámetros cuantificable</b>

Como puede observarse, en cuanto a la estructura formal de Informe de Sostenibilidad, sus contenidos se ajustan plenamente a los requisitos del Documento de Referencia, al que sigue puntualmente en la mayor parte de su desarrollo, por lo que cumple, en este sentido, con la legalidad vigente. Cuando ello no sucede se debe a que el Informe de Sostenibilidad introduce contenidos no requeridos por el Documento de Referencia, pero que se consideran necesarios para el desarrollo lógico de la exposición, tal como sucede con el apartado 5.1 “Descripción de alternativas”, que no se exige expresamente.

Asimismo, también sucede que contenidos exigidos no se incorporan con la misma secuencia que se recoge en el Documento de Referencia, aunque sí que se hace en otros apartados del Informe de Sostenibilidad. Así, los contenidos del apartado 4.3 del Documento de Referencia se incorporan dentro de un subapartado del epígrafe 4.2 del Informe de Sostenibilidad; mientras que la totalidad de los indicadores ambientales planteados en el apartado III del primero, se han incorporado al apartado (8.2) del Informe de Sostenibilidad que considera y desarrolla esos y otros indicadores ambientales.

## 4.2 VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Es objeto de este apartado comprobar que los contenidos del Informe de Sostenibilidad del Plan de Modernización cumplen con los requisitos exigibles de calidad técnica. Para ello, a continuación se realiza una valoración de los contenidos más relevantes y significativos del Informe de Sostenibilidad del Plan de Modernización:

### A) Objetivos ambientales y sus relaciones con otros Planes y Programas

El Informe de Sostenibilidad recoge los objetivos y criterios estratégicos, de carácter ambiental, socioeconómico y urbanístico que, además se incorporan en la Memoria del Plan de Modernización. Entre ellos, se encuentran los criterios ambientales estratégicos que deben guiar la evaluación del Plan, conforme se establece en el apartado I del Anexo del Documento de Referencia.

De forma específica, el Plan de Modernización y su Informe de Sostenibilidad están guiados por los siguientes objetivos ambientales:

- a. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.
- b. Incrementar el bienestar de los visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- c. Contribuir a una ordenación racional del ámbito, incidiendo en la organización espacial del uso turístico y residencial en el suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.
- d. Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.
- e. Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.
- f. Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.
- g. Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.
- h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona, preservando su identidad y las características propias del paisaje, restaurando paisajísticamente las áreas degradadas, integrando paisajísticamente los productos turísticos, poniendo en valor la planta turística, y propiciando la renovación o

rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno.

Como se aprecia, tales objetivos presentan una triple vertiente: algunos de ellos inciden en aspectos puramente ambientales, como son los orientados al establecimiento de protecciones para elementos naturales y culturales, o del paisaje (objetivos d, e y g); otros se orientan a la necesaria corrección de la problemática ambiental existente (objetivos f y h); mientras que un último grupo se orienta hacia la funcionalidad del entorno urbano de referencia, así como a la potenciación de su imagen como destino turístico con calidad ambiental (objetivos a, b y c). En definitiva, se entiende que los objetivos ambientales planteados, superan la estricta consideración de lo natural y se adaptan a la realidad urbano-turística del entorno del Plan de Modernización, por lo que resultan del todo acertados.

Por otra parte, el Informe de Sostenibilidad desarrolla de forma específica en qué medida han sido adoptados por el Plan los objetivos ambientales fijados en el ámbito internacional (Reserva de la Biosfera de Gran Canaria); comunitario (*Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de julio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*); nacional (*Ley 9/2006, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural de la Biodiversidad*); y autonómico (Modelo de Ordenación Territorial Básico de Canarias).

Finalmente, también se establece de forma exhaustiva la comparativa entre los objetivos ambientales del Plan de Modernización y los objetivos de desarrollo sostenible de otros instrumentos de rango superior: Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias; Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC); PTE 21 “Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas”; Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana; Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas y Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur.

Por todo ello, se considera que el tratamiento que se ha dado en el Informe de Sostenibilidad al apartado de criterios y objetivos ambientales cumple ampliamente los requerimientos técnicos deseables.

## B) Análisis de los aspectos ambientales del medio

El Informe de Sostenibilidad recoge una síntesis del análisis de los principales aspectos ambientales que se presentan en la Memoria de Información del Plan de Modernización.

Para ello, el ámbito del Plan se ha contemplado en una doble vertiente: a escala de mayor detalle, se ha considerado un ámbito de actuación, que abarca la totalidad del área a ordenar y que establece sus límites teniendo en cuenta el espacio turístico urbanizado. Además, a una escala más general, se ha delimitado un ámbito de referencia territorial, más extenso y que incorpora también el entorno periférico del área de actuación. El Informe de Sostenibilidad expone, de forma técnicamente



precisa y adecuada a la escala y objetivos del instrumento de ordenación, los aspectos ambientales relevantes que caracterizan a este último ámbito:

- Geología y geomorfología. Áreas de interés
- Hidrología
- Condiciones climáticas
- Flora y vegetación. Áreas de interés
- Fauna. Áreas de interés
- Paisaje
- Patrimonio cultural
- Calidad atmosférica
- Bienestar social
- Áreas protegidas
- Calidad de las aguas

No obstante, hay que significar que en la Memoria de Información del Plan de Modernización, también se incluyen en este análisis otros aspectos como son los suelos y los riesgos, cuestiones que no se han sintetizado en el Informe de Sostenibilidad por no requerirlo su Documento de Referencia.

El haber realizado el análisis de todos los aspectos anteriores sobre un ámbito superior al de ordenación efectiva del Plan de Modernización, ha facilitado la evaluación ambiental de las intervenciones propuestas en la periferia o borde de dicho ámbito de ordenación.

### C) Diagnóstico ambiental del medio

Conforme requiere el Documento de Referencia, el Informe de Sostenibilidad también incorpora una síntesis del diagnóstico ambiental que forma parte de la Memoria de Diagnóstico del Plan de Modernización. Ello posibilita, tal como requiere dicho Documento, una zonificación del ámbito de ordenación del Plan conforme a su calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades; además de abordar la problemática ambiental ya existente.

El diagnóstico, realizado en base al análisis de los aspectos ambientales anteriores, presenta como referente territorial la previa delimitación de unidades ambientales que, tal como se muestra en el Informe de Sostenibilidad, se han establecido considerando las características territoriales del ámbito de ordenación, tratándose de un área fundamentalmente urbano – turística. Ello se ha traducido en la delimitación y caracterización de 62 unidades ambientales, que se distribuyen entre dos subcategorías (“Área urbano-turística” y “Frente urbano litoral”), dentro de una

categoría superior de “Espacio edificado”; y 4 subcategorías más (“Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana”, “Áreas periurbanas de transformación”, “Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales” y “Franja litoral”), dentro de otra categoría superior de “Soporte territorial”.

La caracterización de tales unidades ambientales, permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona.

La importancia de la correcta delimitación y caracterización de las unidades ambientales radica en que su posterior valoración, desde el punto de vista de su calidad para la conservación, limitaciones y potencialidades, tiene que estar imbricado con la posterior fase de ordenación, debiendo el Plan establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades de tales unidades. En este sentido, **se puede concluir que la delimitación de unidades realizada, se adecua plenamente a las características del área de ordenación, pudiéndose constatar también su directa relación con el modelo de ordenación y la estrategia del Plan de Modernización.**

Como se ha mencionado, a partir de las unidades ambientales definidas, el Informe de Sostenibilidad recoge los principales aspectos del diagnóstico ambiental del ámbito de ordenación del Plan de Modernización:

- Diagnóstico de calidad para la conservación: la representación espacial de este valor indica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse. Se constata que sólo el 22% del ámbito de ordenación presenta una calidad para la conservación relevante (alta o muy alta).
- Diagnóstico de las limitaciones de uso: las limitaciones de uso, derivadas de las condiciones ambientales, determinan el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo. El diagnóstico realizado detecta tales limitaciones para el 11% del ámbito de ordenación, concretándose en las siguientes:
  - Limitaciones derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales
  - Limitaciones derivadas de los elementos biótico terrestres
  - Limitaciones derivadas de la pendiente del terreno
  - Limitaciones derivadas de los elementos de valor cultural
- Diagnóstico de potencialidades: la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico. Así, se identifican las siguientes potencialidades:

- Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad
  - Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos
  - Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados
  - Unidades con potencial para la mejora del tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales
- Diagnóstico de problemática ambiental: una vez detectados, en la fase de análisis, los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental de las unidades ambientales definidas, dando como resultado la siguiente clasificación:
- Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras
  - Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones
  - Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos
  - Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado
  - Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad
  - Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental

Como puede observarse, **resulta evidente la adecuación del enfoque metodológico del diagnóstico ambiental realizado**, en tanto que concluye en aspectos ambientales y funcionales precisos y extremadamente útiles de cara al modelo de ordenación a considerar por el Plan de Modernización, a la vez que aporta los elementos de juicio básicos para la evaluación ambiental, que constituye sin duda el eje central del Informe de Sostenibilidad.

#### D) Análisis comparativo de alternativas

El desarrollo del Plan de Modernización ha determinado la articulación de tres alternativas de ordenación, incluida la alternativa 0, que se han planteado para las estrategias en el espacio público y privado, así como para la movilidad.

El Informe de Sostenibilidad plantea, en primer lugar, una descripción de tales alternativas y a continuación establece una evaluación comparativa sobre la

incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística de las mismas. Esto, en sí mismo, supone un salto cualitativo novedoso en lo que al análisis comparativo de alternativas se refiere, ya que si bien el Documento de Referencia únicamente exige la incidencia ambiental y socioeconómica, el Informe de Sostenibilidad, adaptándose a la realidad urbana del ámbito a ordenar y a las características básicas de la ordenación implícita en cada alternativa, afronta además una comparativa de la incidencia urbanística de las mismas.

Por tanto, se presenta un amplio apartado de evaluación de alternativas, dado el análisis específico que se realiza inicialmente sobre la incidencia ambiental, socioeconómica y urbanística de las mismas. Esta triple evaluación asegura, en un primer momento, abordar de forma global las facetas o dimensiones básicas de la incidencia de cualquier intervención en el territorio, generando una seguridad en la evaluación de las alternativas que supera lo tradicionalmente acostumbrado.

Así, la evaluación comparativa realizada para cada una de esas dimensiones se adapta plenamente a las características territoriales y ambientales del ámbito, a la escala de la Plan y a los objetivos a cumplir por toda evaluación de alternativas. Ello lo hace mediante la selección de una batería muy cuidada de criterios de evaluación para cada dimensión que, además, **consideran los resultados del análisis y diagnóstico ambiental previos**, lo que permite poner en relación la evaluación de alternativas con las fases precedentes del Plan, dándole la máxima coherencia metodológica al documento.

Por tanto, en función de tales criterios, el Informe de Sostenibilidad plantea una evaluación comparativa de las diferentes alternativas aplicando una valoración ponderada, que permite establecer la importancia o peso específico de cada criterio en el resultado de la evaluación ambiental, socioeconómica y urbanística. Este sistema de valoración supone un claro intento de objetivación en la valoración de alternativas, superando los presupuestos meramente cualitativos que, a menudo, se reducen al criterio del técnico que realiza el Informe de Sostenibilidad, cuestión que en el presente documento se ha pretendido eludir, llevando la valoración a posiciones más cuantitativas y, por tanto, más objetivas.

Como resultado, el Informe de Sostenibilidad presenta una profusa evaluación comparativa de las alternativas, segregando primero, desde un enfoque ambiental, socioeconómico y urbanístico, la valoración de las intervenciones que se recogen para el espacio público, el privado y para la movilidad. Este descenso en la evaluación se considera del todo adecuado y necesario, dado que, aunque contribuya a ampliar extensamente el apartado de la valoración de alternativas, no cabe duda de que se trata de intervenciones sujetas a diferentes condicionantes y que presentan una incidencia territorial y ambiental también diferenciada.

No obstante, la selección de la opción a ser adoptada como modelo del Plan de Modernización requiere de una visión global o de conjunto, por lo que el Informe de Sostenibilidad realiza una última combinación entre los resultados obtenidos por la evaluación de cada una de las dimensiones consideradas, para obtener la alternativa más sostenible en la ordenación del espacio público, privado y de la movilidad.

En conclusión, se puede argumentar que el Informe de Sostenibilidad **ha abordado una exhaustiva evaluación comparativa de las diferentes alternativas consideradas, desde un enfoque multidisciplinar, que supera las meras concepciones ambientales para asumir una sostenibilidad integral, en aras de escoger el modelo de intervención que más se ajusta a la problemática y potencialidad territorial** del ámbito de ordenación.

#### E) Evaluación ambiental y medidas ambientales

No cabe duda de que la evaluación ambiental constituye el apartado central o que da sentido al Informe de Sostenibilidad, lo que se evidencia en su propia significación en el Documento de Referencia. Por tanto, el Informe de Sostenibilidad incorpora un amplio análisis de los efectos ambientales potenciales que pueden derivar de la ejecución de las 26 propuestas de intervención en espacio público, así como las 16 en espacio privado, que se recogen en el Plan de Modernización, y que se distribuyen tanto por suelo urbano, como urbanizable y rústico.

Siguiendo las directrices del Documento de Referencia, la evaluación ambiental que incorpora el Informe de Sostenibilidad aborda, en un primer momento, los efectos que las intervenciones propuestas pueden ejercer sobre los principales elementos ambientales del medio (geología, geomorfología, hidrología, suelos, vegetación, fauna, condiciones climáticas y calidad atmosférica, paisaje y patrimonio cultural); sobre las zonas ambientalmente sensibles (Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas, Área de Sensibilidad Ecológica de la Reserva, Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur, áreas de interés geológico y geomorfológico, áreas de interés florístico y faunístico, y unidades ambientales con alta o muy alta calidad para la conservación); y sobre el medio litoral y marino. Así mismo, se incorpora una estimación de la generación de residuos, del incremento del consumo de agua y energía, y del aumento de la contaminación por las intervenciones propuestas, tanto en el espacio público como en el privado. Por tanto, **todo ello, supone una primera y acertada evaluación, más global, de la incidencia ambiental del conjunto de las intervenciones sobre los aspectos medioambientales más significativos.**

No obstante, **el Informe de Sostenibilidad aborda posteriormente una detallada y correcta valoración ambiental pormenorizada de cada intervención propuesta en el espacio público y privado**, construyendo para ello una ficha de evaluación que incorpora los siguientes campos: características principales de la actuación, caracterización del entorno sobre el que se interviene, y la valoración de las afecciones y del impacto ambiental.

Aunque aparece en un epígrafe diferenciado, las medidas ambientales son consustanciales a la evaluación ambiental, y así lo considera el Informe de Sostenibilidad al incorporarlas a las fichas de evaluación de cada una de las intervenciones propuestas por el plan de Modernización. No obstante, al margen de las medidas ambientales planteadas para cada actuación, el Informe de Sostenibilidad **también incorpora un amplio apartado donde se plantea un acertado y exhaustivo repaso las medidas orientadas a múltiples objetivos:**

- Corregir la problemática detectada en el diagnóstico ambiental del Plan
- Conservar los recursos afectados por las determinaciones del Plan
- Mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad
- Integrar los nuevos crecimientos urbanos, equipamientos e infraestructuras
- A introducir en los instrumentos de desarrollo o en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas
- Compensar las intervenciones en entornos de alto valor ambiental.

Por tanto, puede concluirse que el **Informe de Sostenibilidad aborda una adecuada evaluación ambiental de las determinaciones del Plan de Modernización a diferentes escalas**, que van desde las afecciones ambientales más generales a las más específicas de cada actuación. En consonancia con ello, dispone de una batería de medidas ambientales que dan correcta satisfacción a la posible corrección o matización de las afecciones detectadas a todos los niveles.

#### F) Medidas previstas para el seguimiento

El Informe de Sostenibilidad también incorpora un amplio apartado dedicado a los indicadores ambientales que permiten determinar, en cada momento, el grado de ejecución del Plan de Modernización, el grado de consecución de los objetivos previstos y los efectos de las actuaciones sobre el medio ambiente.

Fiel a su enfoque integrado y multidisciplinar, el Informe recoge un amplio número de indicadores orientados a múltiples aspectos, incorporándose también los indicadores aportados por el Documento de Referencia:

- Indicadores sobre objetivos ambientales
- Indicadores sobre el espacio urbano-turístico
- Indicadores sobre el producto turístico
- Indicadores sobre la población
- Indicadores sobre el medio ambiente
- Indicadores del Documento de Referencia

En total, las categorías anteriores agrupan hasta 37 indicadores, de los que se expone una definición de cada uno de ellos, sus parámetros cuantificables, sus fuentes estadísticas, sus valores actuales y sus valores límites respecto a la aplicación de las determinaciones del Plan de Modernización.

En conclusión, puede afirmarse que **el tratamiento que se realiza en el Informe de Sostenibilidad de los indicadores de seguimiento, cumple sobradamente las**



**expectativas derivadas del Documento de Referencia;** estando en plena sintonía con el necesario seguimiento de las afecciones ambientales potenciales detectadas en la evaluación ambiental del Plan de Modernización.

G) Resumen

**El Informe de Sostenibilidad incorpora, como uno de sus apartados finales, un resumen de su contenido, en términos comprensibles y adecuados a los criterios del Documento de Referencia.**

El mismo desarrolla una síntesis que abarca desde los aspectos más generales ligados al objeto y a los objetivos del Plan de Modernización, las características territoriales básicas del ámbito de ordenación, los resultados del diagnóstico ambiental y la exposición y valoración comparativa de las alternativas; hasta los aspectos más concretos ligados a la evaluación ambiental de cada intervención propuesta y las medidas correctoras a adoptar, de lo que se presenta una clara síntesis de sus resultados. El resumen concluye con una exposición sintética de los indicadores ambientales considerados.

H) Informe de viabilidad económica

El Informe de Sostenibilidad incorpora un análisis de la estimación de la viabilidad económica y financiera de las alternativas planteadas en el Plan de Modernización.

Se ha analizado la viabilidad de las alternativas a través de la dimensión de las inversiones necesarias y de la disponibilidad financiera para la materialización de las mismas. Se ha estudiado y evaluado cada una de las estrategias que estructuran cada una de las alternativas, esto es, estrategia del espacio público, de movilidad y de espacio privado. Posteriormente se han interrelacionado estos valores para determinar la viabilidad económica final de cada alternativa.

En función del nivel de detalle de las actuaciones que conforman las alternativas propuestas en el Plan de Modernización, **se puede concluir que la evaluación de la viabilidad económica de las alternativas se ajusta suficientemente a la escala del Plan de Modernización y al nivel de detalle que expresan las diferentes alternativas;** es por ello que el análisis de la viabilidad económica no se ha realizado a través de cuantificaciones monetarias, sino a través de la aproximación a la dimensión de las inversiones necesarias y a la disponibilidad financiera para hacer frente a las mismas.

Esta evaluación económica y financiera de las alternativas ha servido de base y justificación para el análisis monetario posterior de la alternativa seleccionada, realizado en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del Plan de Modernización.

**Por todo ello que se concluye que la metodología y contenido de este apartado del Informe de Sostenibilidad cumple con los requisitos exigibles de calidad técnica.**

### l) Planos y fichas

El Informe de Sostenibilidad se acompaña de una serie de planos, **realizados conforme a las reglas cartográficas y con buena calidad de presentación y lectura**, referidos a las siguientes cuestiones:

- Alternativas propuestas
- Información ambiental
- Diagnóstico ambiental

De igual manera, acompaña al Informe de Sostenibilidad un fichero que recoge las **fichas de evaluación ambiental de las intervenciones propuestas por el Plan de Modernización, convenientemente organizadas y con gran calidad de presentación.**

En consecuencia, la detallada valoración que se ha realizado en este apartado sobre los aspectos más relevantes y significativos del Informe de Sostenibilidad, permite afirmar que **el mismo cumple sobradamente los requisitos exigibles de calidad técnica, constituyendo además un documento que innova, conceptual y metodológicamente, en los contenidos de lo que debe ser un Informe de Sostenibilidad Ambiental integrado.**

## 5. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN

Como se recoge en el Informe de Sostenibilidad, a su escala de aplicación, el desarrollo del Plan de Dinamización puede conllevar algunos efectos ambientales sobre los principales elementos territoriales, cuestión que, sin embargo, viene muy matizada por la propia naturaleza urbana de la mayor parte del ámbito de actuación, tratándose de un espacio ya fuertemente transformado.






### 5.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

Como se ha expuesto con anterioridad, el Informe de Sostenibilidad, siguiendo las directrices del Documento de Referencia, plantea la evaluación ambiental desde un doble enfoque o escala: en un primer momento se valoran los efectos ambientales de las determinaciones del Plan de Modernización sobre los principales elementos ambientales, que se sintetizan en la siguiente tabla:

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Geología, geomorfología y suelos	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura del perfil de ladera	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Pérdida de suelo agrícola	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Desestructuración físico/química del suelo	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
Condiciones climáticas y calidad atmosférica	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
Hidrología	Modificación de la red hídrica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Vegetación y áreas de interés florístico	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Fauna y áreas de interés faunístico	Emisión sónica	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de áreas de nidificación	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	ALTA	SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Patrimonio cultural	Pérdida de bienes con valor patrimonial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

Como puede observarse, únicamente se apunta un nivel de afección o de impacto “significativo” en la “limitación al tránsito de fauna terrestre”, constituyendo un efecto colateral a la ejecución de algunas actuaciones del Plan de Modernización, por cuanto la propuesta de cambio de uso, o puesta en actividad, de los terrenos en suelo rústico incidirá negativamente en el libre tránsito o campeo de la fauna de la zona.

Además de esta evaluación de los efectos generales, el Informe de Sostenibilidad también aborda, pormenorizadamente, la identificación de los impactos que se pueden derivar de cada una de las intervenciones que propone el Plan de Modernización, tanto en el espacio público como en el privado. El signo y valor de impacto obtenido para las diferentes intervenciones propuestas, se concreta en las siguientes categorías:

-  Positivo
-  Negativo y nada significativo
-  Negativo y poco significativo
-  Negativo y significativo
-  Negativo y muy significativo

En base a tal codificación, el Informe de Sostenibilidad sintetiza los resultados de la evaluación ambiental mediante las siguientes tablas:

➤ Intervenciones propuestas en espacio público (sistema verde –SV-, sistema de actividad –SA- y sistema costero –SC-:

Intervención	Valor numérico	Signo	Categoría
SV-01 / de SV-01.1 a SV-01.3. Adecuación paisajística del nudo de acceso por La Maleza y creación de Espacios Libres ligados a la GC-500	0,59	positivo	muy significativo
SV-02 / de SV-02.1 a SV-02.3. Adecuación ambiental y paisajística de Barranco de Joseíto	0,18	positivo	muy significativo
SV-03. Adecuación paisajística del entorno del Barranco de Maspalomas	0,27	negativo	nada significativo
SV-04 / SV-04.1 a SV-04.3. Espacios Libres tratados asociados al sistema verde. Mirador de la ladera 1	0,28	positivo	muy significativo
SV-05 / SV-05.1. Avenida de Alféreces Provisionales	0,00	positivo	muy significativo
SV-06 / de SV-06.1 a SV-06.3. Avenida Touroperador Tui (tramo Avenida Touroperador Alejandro del Castillo-Touroperador Luxair)	0,00	positivo	muy significativo
SV-07. Viario anexo al Barranco de Maspalomas	0,00	positivo	muy significativo
SV-08 / de SV-08.1 a SV-08.4. Avenida de Estados Unidos	0,00	positivo	muy significativo
SV-09 / de SV-09.1 a SV-09.3. Avenida Touroperador Neckermann	0,00	positivo	muy significativo
SA-01. Nudo. Rotonda Avenida Tirajana - GC500	0,78	negativo	nada significativo
SA-02 / de SA-02.2 a SA-02.18. Nudo. Rotonda Avenida de Tirajana – Avenida Alféreces Provisionales	0,77	negativo	nada significativo
SA-03 GC-500	0,00	positivo	muy significativo
SA-04 / de SA-04.1 a SA-04.2. Avenida de Tirajana	0,00	positivo	muy significativo
SA-05 Avenida de Italia	0,00	positivo	muy significativo
SA-06 / de SA-06.1 a SA-06.12. Avenida de Alemania	0,00	positivo	muy significativo
SA-07. Parking - Ocio Faro de Maspalomas	1,34	negativo	poco significativo

Intervención	Valor numérico	Signo	Categoría
SC-01 Mirador de las Dunas	0,37	positivo	muy significativo
SC-02 / de SC-02.1 a SC-02.12. Miradores del Paseo Marítimo	0,22	negativo	nada significativo
SC-03 / de SC-03.1 a SC-03.23. Elemento de sombra a la altura del hotel Beverly Park	0,22	negativo	nada significativo
SC-04. Acceso a costa. Ascensor Anexo II	1,29	negativo	poco significativo
SC-05 / de SC-05.1 a SC-05.6. Áreas de oportunidad. Aparcamiento en Avenida de Bonn. Parking subterráneo	0,17	negativo	nada significativo
SC-07. Adecuación Anexo II. Paseo Marítimo	0,20	positivo	muy significativo
SC-08. Adecuación Anexo II. Aparcamiento	0,00	positivo	muy significativo
SC-09. Contacto Avenida Alféreces Provisionales - Paseo Marítimo	0,06	positivo	muy significativo
SC-10 / de SC-10.1 a SC-10.21. Calle Las Retamas	0,11	positivo	muy significativo

➤ Intervenciones propuestas en espacio privado

Intervención	Valor numérico	Signo	Categoría
01. Apartamentos Carmen (Hotel Asgard)	2,60	Negativo	Significativo
02. Apartamentos Santa Mónica	0,11	Negativo	Nada significativo
03. Centro Comercial y de Ocio Baobab	1,63	Negativo	Poco significativo
04. Kioskos comerciales en Meloneras	0,78	Positivo	muy significativo
05. Hotel Barceló Margaritas	1,32	Negativo	Poco significativo
06. Parque Temático Multiaventura	1,47	Negativo	Poco significativo
07. Centro Comercial Parcela 1 Lote 72. Ampliación Playa del Inglés	1,24	Negativo	Nada significativo
08. Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo	1,47	Negativo	Poco significativo
09. Complejo Colorado Golf	0,39	Negativo	Nada significativo

Intervención	Valor numérico	Signo	Categoría
10. Parque Temático Wake Park Feliz	2,96	Negativo	Significativo
11. Apartamentos Con-Mar	0,11	Negativo	Nada significativo
12. Apartamentos El Palmar	0,83	Negativo	Nada significativo
13. Centro Comercial Faro II y parcela CC1	2,78	Negativo	Significativo
14. Ocean Park	1,61	Negativo	Poco significativo
15. Apartamentos Tenesoya	1	Negativo	Nada significativo
16. Centro Comercial Oasis	1,79	Negativo	Poco significativo

Como se observa, del total de intervenciones propuestas por el Plan de Modernización, sólo 3, en el espacio privado, se resuelven con una identificación de impacto “negativo y significativo”. Tal como destaca el Informe de Sostenibilidad, se trata de propuestas caracterizadas por su proyección sobre áreas menos transformadas (en suelos no urbanizados), o por su previsión de volúmenes o alturas, que contrastan con los existentes en sus entornos inmediatos.

## 5.2 EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DEL TERRITORIO PARA LA IMPLANTACIÓN PRETENDIDA

El Informe de Sostenibilidad aborda el análisis de la potencialidad del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico, como parte integrante del diagnóstico de la capacidad de uso. Por tanto, tomado como referentes territoriales las unidades ambientales características del diagnóstico, determina para algunas de ellas hasta 4 tipos de potencialidades, cuyo aprovechamiento redundaría en la mejora de la problemática detectada y de la imagen turística del ámbito de ordenación. Así, se han definido las siguientes categorías de potencialidad:

- Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad
- Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos
- Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados
- Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales

Las fichas de evaluación de las intervenciones, planteadas en el espacio público y privado, que acompañan al Informe de Sostenibilidad, recogen el potencial que presentan las



unidades ambientales sobre las que se actúa. Si se realiza un análisis de la relación entre las intervenciones propuestas y el potencial considerado, se observa que la gran mayoría de las actuaciones, un 74%, dan respuesta a alguna de las potencialidades detectadas, estando cubiertas todas sus categorías; mientras que el porcentaje restante obedece a intervenciones en ámbitos sin un potencial definido, al estar funcionalmente consolidados.

Además, el 69% de las intervenciones planteadas para el espacio público dan respuesta a más de una potencialidad, al igual que sucede con el 20% de las actuaciones propuestas en el espacio privado.

En definitiva, se puede concluir que el Informe de Sostenibilidad demuestra que el Plan de Modernización presenta una propuesta de ordenación coherente con la evaluación del potencial del territorio, realizada en el diagnóstico ambiental previo.

### **5.3 MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS**

El Informe de Sostenibilidad deja constancia de que el nivel de definición de un Plan de Modernización no permite entrar en cuestiones de mayor detalle que las que precisan sus determinaciones, por lo que las medidas correctoras van encaminadas a establecer criterios de prevención y reducción de potenciales impactos, no pudiendo olvidar que el desarrollo de algunas de las actuaciones con mayor incidencia (especialmente las proyectadas en suelo rústico), están sujetas a un necesario procedimiento de evaluación de impacto ambiental de sus proyectos específicos.

En este contexto, como se ha mencionado, el Informe de Sostenibilidad da respuesta a las afecciones o impactos detectados, tanto a los derivados de la problemática ambiental preexistente, como a los potenciales ligados a las intervenciones propuestas, desarrollando los siguientes grupos de medidas correctoras:

- Medidas para corregir la problemática detectada en el diagnóstico ambiental del Plan
  - Medidas para la problemática relacionada con las infraestructuras.
  - Medidas para la problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.
  - Medidas para la problemática relacionada con espacios libres públicos.
  - Medidas para la problemática relacionada con el espacio no ocupado.
  - Medidas para la problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad.
  - Medidas para la problemática relacionada con la contaminación ambiental.

- Medidas dirigidas a conservar los recursos afectados por las determinaciones del Plan
  - Medidas genéricas de protección ambiental.
    - Medidas para la eficiencia energética.
    - Medidas para la eficiencia en el consumo de agua.
    - Medidas para la gestión de residuos.
    - Medidas para la contaminación atmosférica.
    - Medidas para la contaminación acústica y vibratoria.
    - Medidas para la contaminación lumínica.
  - Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo.
  - Medidas para la vegetación y la fauna.
  - Medidas para el patrimonio cultural.
  - Medidas para la mejora del paisaje.
  - Medidas para la mejora de la movilidad y la accesibilidad.
  - Medidas para integrar los nuevos crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras.
  - Medidas a introducir en los instrumentos de desarrollo o, en su caso, en los proyectos de las actuaciones urbanísticas aisladas vinculadas al Plan.
  - Medidas compensatorias para entornos de alto valor ambiental, tanto natural como paisajístico.

Además de las que desarrollan los grupos anteriores, las fichas de evaluación de cada una de las intervenciones propuestas en el espacio público o privado, presentan un apartado de medidas correctoras específicas, para las características y el nivel de impacto de cada actuación, orientadas a paliar o disminuir la afección que cada una de ellas pudiera causar.

## **6. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y DE SU TOMA EN CONSIDERACIÓN**

### **6.1 APORTACIONES RELACIONADAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS**

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental**, emite informes el 21 de mayo y el 5 de junio de 2012. En el primero de ellos se hacen constar una serie de cuestiones que en el segundo informe se dan por subsanadas y completadas, sin perjuicio de que deban explicarse con mayor claridad en el documento.

Así, se indica que no hay una concreción clara de las determinaciones territoriales que sufrirían una alteración con el presente Plan. Se afirma que el planteamiento que se realiza por el alcance de las actuaciones contempladas avoca a que el contenido y determinaciones del presente Plan de Modernización excede del alcance local de modificar determinaciones de planeamiento general ya que su incidencia es Territorial y Especial, pero a su vez es Parcial, por tanto se considera que este Plan de Modernización debe tener el alcance de un Plan Territorial Parcial y ser completo o integral en su ámbito;"la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen"(DOT 14.2). Sólo en el marco de dotar al Plan de Modernización de los estudios necesarios que "analice los efectos territoriales, ambientales y sociales de su implantación sobre su área de influencia", irían factibles estas actuaciones a través de este instrumento, no considerándose correcta La delegación al Planeamiento municipal, pues su trascendencia como reiteradamente se ha puesto es territorial y debe alcanzar estos contenidos.

El artículo 15 del TRLS desarrollado por el artículo 3 del *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*: "se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta." Asimismo, no se considera que responda a los valores de mercado, valorar igual comercial que recreativo o que turístico, y por tanto no es justificable por el simple hecho de que el Plan General de San Bartolomé de Tirajana no aplique coeficientes de homogeneización, señala dicho estudio "Las plusvalías generadas por el Plan de Modernización deberán ser invertidos en sufragar los costes derivados de la ejecución de las actuaciones públicas propuestas en el presente plan de Modernización se valoran igual los incrementos de aprovechamiento para uso turístico, comercial, recreativo, etc., esto es debido a que el Plan General de Ordenación vigente en San Bartolomé de Tirajana no aplica coeficientes de homogeneización por usos.'.

Debe especificarse que corresponderá a los promotores, sin perjuicio de los demás deberes legales costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo previsto en los artículos 25 y 26 del *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.*

- **Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Hacienda y Planificación, Dirección General de Patrimonio y Contratación**, emite informe el 29 de junio de 2012, en el que se indica que no se presentan observaciones al Plan tramitado, ya que ninguna de las intervenciones afecta a bienes afectos al Gobierno de Canarias gestionados por esa Dirección General.

- **Ministerio de Defensa, Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio**, emite informe el 4 de julio de 2012, en el que manifiestan que, una vez analizado el documento, no presentan alegaciones por no existir en el ámbito del Plan propiedades afectadas a ese Ministerio.

- **Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria**, emite informe el 10 de julio de 2012, en el que manifiesta que no existe inconveniente en la aprobación del Plan presentado, si bien se advierte que *“las actuaciones a desarrollar quedan sujetas a la obtención previa de los informes, autorizaciones o concesiones preceptivos conforme a la legislación vigente”*.

- **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**, emite informe el 30 de julio de 2012, en el que señala las correcciones que se deben realizar en el documento, que son las siguientes:

a) Deben recogerse, al menos en la información gráfica de las fichas de actuación, las líneas correspondientes a la ribera del mar, la de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. Además, se deben tener en consideración los siguientes expedientes de deslinde:

- DL-23-LP (O.M. 31-07-1984, ratificable), desde playa Tarajalillo hasta punta Morro del Besudo
- DES01/09/35/0003 (O.M. 14-04-2009), punta del Morro Besudo.
- C-184-LP (O.M. 24-07-1970, ratificable), concesión concedida por O.M. de 27-04-1973 en la urbanización San Agustín.
- DL-103-LP (O.M. 31-10-1989), entre Morro Besudo y la playa del Cochino o Corralito.
- DL-103/1-LP (en tramitación), delimitación de la ribera del mar en la playa de San Agustín.
- DL-98-LP (O.M. 28-09-1995), entre el Veril (playa del inglés) y el faro de Maspalomas.
- DL-98-LP anulado, terrenos ocupados por los jardines del Hotel Oasis entre los vértices M-85 a M-91 del deslinde aprobado por O.M. de 28-09-1995.

- DL-38-LP (O.M. 3-01-1985, ratificable), desde el faro de Maspalomas hasta la playa del Hornillo.

b) Para evitar errores, se deben incluir las siguientes limitaciones:

*“- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.*

*- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.*

*- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.*

*- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*

*- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento”.*

c) Respecto al Centro Comercial Oasis, se advierte que las edificaciones que se propongan deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección, y en cualquier caso, las actuaciones en dicha zona de servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

d) Respecto a las actuaciones que se localicen en terrenos de servidumbre de protección, estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las edificaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

e) En cuanto a las actuaciones en espacio público, debe tenerse en cuenta que las actuaciones en dominio público y servidumbre estarán sujetas a lo dispuesto en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente, y las que se planteen en dominio público marítimo-terrestre precisarán del correspondiente título habilitante.

Por último, se señala en el informe que *“una vez sea tenido en cuenta lo señalado en el cuerpo del presente escrito, el expediente corregido, completo, diligenciado, y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para emitir el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas”.*

**- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**, emite informe el 6 de agosto de 2012 en sentido condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

*“4.1.- Las actuaciones que finalmente se propongan colindantes con la Autopista GC-1 no podrán tener accesos directos a la misma, debiendo cumplir las edificaciones que finalmente se propongan, con una distancia de la Línea Límite de Edificación de TREINTA Y CINCO (35,00) METROS, medidos desde la arista exterior de la calzada (raya blanca de borde).*

*4.2.- La figura de planeamiento que desarrolle el Centro de Ocio que se propone, deberá ser informada por la Consejería de Obras, Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias en materia de carreteras de interés regional, conforme a lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias”.*

Además se advierte del carácter vinculante de los informes emitidos por esa Viceconsejería, en tanto en cuanto derivan de la legislación sectorial, por lo que no se podrán aprobar el instrumento que se tramita si este contiene cuestiones disconformes con la legislación en materia de carreteras, en todo aquello que sea de su competencia.

**- Consejería de Gobierno de Política Territorial, Arquitectura y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, Servicio de Planeamiento,** emite informe el 31 de julio de 2012, en el que concluye en el siguiente sentido:

*“5.1. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PIO-GC.*

*1. Ninguna de las actuaciones públicas previstas en el PMM suponen incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC.*

*2. Las actuaciones privadas S-09, S-11, S-12, y S-15 del PMM de Maspalomas, en el supuesto de tratarse de actuaciones de transformación de apartamentos en establecimientos hoteleros, resultan incompatibles con el artículo 208.6.a) del PIO-GC, requiriéndose, para que resulten compatibles con el mismo, que la categoría del establecimiento hotelero no sea inferior a cuatro estrellas. Asimismo, las citadas actuaciones resultan disconformes con los artículos 13 y 14 de la Ley 6/2009, los cuales impiden nuevas plazas alojativas en establecimientos hoteleros de categoría inferior a cuatro estrellas.*

*3. Respecto a la actuación privada S-03 se informa que, dado el carácter insular del equipamiento propuesto, y de acuerdo, tanto a la Sección 24 del PIO/GC como a la directriz 136 de la Ley 19/2003, la ordenación de este tipo de infraestructuras está condicionada a su previa contemplación en un Plan Territorial Específico. A falta de condiciones de implantación de equipamientos comerciales y de ocio de incidencia territorial amplia por parte del PIO/GC y de la previsión por éste de un Plan Territorial específico que los regule, la ordenación del equipamiento terciario propuesto queda condicionada a lo que establezca el PTEGEC que tramita el Gobierno de Canarias, el cual desarrolla su estrategia dando cumplimiento al PIO-GC y la Ley 19/2003 de DOGT'03, cuyo documento de aprobación inicial no contempla además la parcela 29 (CRU) dentro de ningún área de implantación comercial; resultando por todo ello la propuesta incompatible con el PTEGEC, el cual recoge los objetivos del PIO-GC, y consecuentemente, con el PIO-GC.*



*Asimismo, la actuación referida al equipamiento comercial previsto en la parcela 29 (CRU2) deberá garantizar la adecuación a los objetivos previstos en el PIO/GC en relación con la defensa del espacio turístico frente al fenómeno de la residencialización, constituyendo un equipamiento complementario de carácter estructurante dirigido específicamente a cualificar la oferta turística y no a dar satisfacción a la demanda comercial de la población residente de San Bartolomé de Tirajana y de otros municipios de la isla; así como deberá garantizarse también que Asimismo, deberá acreditarse que la utilización de dicha parcela para uso comercial no compromete la adaptación de la pieza territorial turística de Meloneras (PTTC 9) a los estándares de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos turísticos previstas en el artículo 213 del PIO/GC.*

4. *La actuación privada S-06 "Parque Multiaventura" propuesta por el PMM resulta incompatible con el régimen específico de usos de la zona Bb4 del PIO-GC, al ubicarse fuera de la Zona Turística Litoral del Sur delimitada en el Plano 4.2 del volumen V del Plan Insular. Asimismo, la intervención privada S-10 "Parque Temático Bahía Feliz" resulta también incompatible con el régimen específico de usos de la zona Bb4 del PIO-GC, al ubicarse fuera de la Zona Turística Litoral del Sur delimitada por el PIO-GC y no estar prevista por el planeamiento territorial.*

#### 5.2. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTEOTI-GC

1. *Ninguna de las actuaciones públicas previstas por el PMM de Maspalomas entran en contradicción con el PTEOTI-GC, no suponiendo las mismas incompatibilidades manifiesta con el mismo.*

2. *La propuesta S-03 del PMM afecta a la Pieza Territorial Turística Consolidada denominada PTTC-9 SB MELONERAS (170'20 has). En consonancia con las DOGT, el PTEOTI concibe los grandes equipamientos turísticos como equipamientos estructurantes (EET). Si bien el PTEOTI no prevé su ubicación en suelo urbano, las exigencias de calidad para los mismos que contiene resultan aquí plenamente aplicables. Así, la tramitación del documento de planeamiento que contenga la propuesta de equipamiento estructurante debe incorporar el conjunto de determinaciones básicas de todos los bienes y servicios integrantes del desarrollo de la pieza turística considerada, tales como la descripción del producto turístico que, en su caso, incluya; un estudio de mercado que justifique la idoneidad y viabilidad económica, financiera, técnica y urbanística del proyecto; las condiciones de calidad ambiental y arquitectónica etc. Dicha propuesta de producto turístico, deberá posteriormente vincularse, como ya se dijera en el apartado 5.1.3 anterior, a la ordenación territorial a un PTE dependiente del PIO-GC, o a al PTEGEC que tramita en estos momentos el Gobierno de Canarias.*

3. *Las actuaciones privadas S-09, S-11, S-12, y S-15 del PMM de Maspalomas, en el supuesto de tratarse de transformación de apartamentos en establecimientos hoteleros, resultan incompatibles con el art.37.b) de! PTEOTI-GC, requiriéndose, para que resulten compatibles con el mismo, que la categoría del establecimiento hotelero no sea inferior a 4 estrellas. Asimismo, las citadas actuaciones resultan disconformes con los artículos 13 y 14 de la Ley 6/2009, los cuales impiden nuevas*

*plazas alojativas en establecimientos hoteleros de categoría inferior a 4 estrellas. De otra parte, la materialización de las nuevas plazas en el mismo establecimiento mediante ampliación del mismo está supeditada, según establece el art.37.f) del PTEOTI-GC, a que la edificabilidad asignada por el planeamiento municipal a la parcela sobre la cual se pretende llevar a cabo la renovación lo permita.*

### **5.3. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTP-8**

1. *Ninguna de las intervenciones públicas previstas por el PMM suponen incompatibilidad manifiesta respecto del PTP-8, sin perjuicio de la necesidad de que las actuaciones SC-07 y SC-08 del PMM, referidas al Anexo II, tengan carácter temporal hasta la aplicación de la determinación AEPR-E-12 del PTP-8, no pudiendo las citadas actuaciones hipotecar los objetivos previstos por el PTP-8 en la actuación AEPR-E-12, referidos a la demolición del Anexo II y nueva construcción en distinta ubicación, la cual es de aplicación una vez extinguidas las concesiones administrativas existentes en dicho suelo.*

2. *Respecto de las intervenciones privadas establecidas por el PMM cabe indicar, que las actuaciones S-07 y S-14, consistentes en el cambio de uso de parcelas para su destino a grandes centros comerciales no están previstas por el PTP-8, no contemplando éste la ubicación de nuevos centros comerciales, limitándose a ordenar la rehabilitación o remodelación de los ya existentes. Es por ello que tales actuaciones del PMM no responden a las previsiones del PTP-8 en lo que a la propuesta de centros comerciales se refiere, aunque el PTP-8 no impide el uso comercial pretendido por el PMM a través de las actuaciones S-07 y S-14.*

### **5.4. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTP-9**

1. *Respecto de las actuaciones públicas previstas por el PPMM cabe informar que la propuesta de adecuación paisajística del nudo de la GC-500-GC-1 establecida por el PMM no responde a las previsiones contenidas en el PTP-9, aunque su materialización no impediría la futura ejecución de la propuesta del PTP-9, consistente esta última en la reestructuración viaria del nudo y adecuación paisajística del mismo, no hipotecando la actuación SV-01 la actuación prevista por el PTP-9.*

2. *Ninguna de las actuaciones privadas previstas por el PMM de Maspalomas entran en contradicción con el PTP-9.*

### **5.5. RESPECTO DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PTE-21**

1. *Ninguna de las actuaciones públicas establecidas por el PMM entran en contradicción con el PTE-21.*

2. *La actuación privada S-08 del PMM, consistente en la sustitución del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas para nueva edificación adaptada los estándares de calidad y exigencias legales sectoriales, está afectada por la ubicación de la Estación de Maspalomas prevista por el PTE-21 aprobado definitivamente. Es por ello que la compatibilidad de la citada actuación S-08 con el PTE-21 está condicionada a que la*

*misma no disponga edificabilidad en el ámbito afectado por la Estación de Maspalomas, ordenada por el PTE-21, debiendo dejar el PMM dicho suelo libre de edificación”.*

**- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio, Servicio de Ordenación del Litoral,** emite informe el 25 de septiembre de 2012, en el que se concluye en el siguiente sentido:

*“PRIMERA: Se debe representar, en planos de ordenación y fichas actuaciones, el deslinde y ribera del mar, así como, la zona de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre.*

*SEGUNDA: El Plan debe acreditar, para el Centro Comercial Oasis, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Así mismo, la acreditación de dicho cumplimiento, será objeto de valoración en el correspondiente procedimiento establecido en el DECRETO 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.*

*TERCERA: Las actuaciones pretendidas en el espacio público, le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido).*

*CUARTA: Las actuaciones pretendidas en el espacio privado destinadas a residencia habitación le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido). El documento deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46.5.b del 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, en relación con el incremento de edificabilidad.*

*QUINTA: Las actuaciones pretendidas en el espacio privado destinadas a equipamientos y usos recreativos, le son de aplicación lo dispuesto en Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (Texto Corregido).*

*SEXTA: En aplicación de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas: Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

*SÉPTIMA: En relación a las actuaciones que afectan a los aparcamientos existentes, y para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, el documento definitivo establecerá, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre.*

*OCTAVA: En relación con el informe de fecha 30 de julio de 2012, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar- Demarcación de Costas en Canarias, el técnico que suscribe entiende que:*

*1º Deben ser atendidas las observaciones realizadas en dicho informe en el punto 1º del mismo relativas a la representación gráfica de las líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre como las de las Servidumbres de Tránsito y Protección, y cuando no sea coincidente con esta, la de la ribera del mar al ser competencia del Estado.*

*2º En cuanto al resto de apartados del informe, salvo lo relativo a la servidumbre de tránsito, resulta competencia de esta Comunidad Autónoma el resto de determinaciones, por lo que se atenderá a lo reflejado en este informe, resultando oportuno entrar a valorar, entre otras, el carácter ordinario a que hace referencia el artículo 25 de la Ley 22/1988, de julio, de Costas, con independencia de que se valorará en la correspondiente procedimiento establecido en el DECRETO 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.”*

**- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Servicio Técnico de Planeamiento Oriental,** emite informe el 3 de octubre de 2012, en el que se informe favorablemente este Plan de Modernización, si bien tendrán que tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

*1.- Respecto a la propuesta de actuación para los Apartamentos Carmen, se recomienda sustituir el texto “(1) la resultante de aplicar los parámetros de edificación singular en cumplimiento del artículo 17 de la normativa de este Plan de Modernización” de la ficha 01-Intervenciones en el espacio privado por el siguiente texto:*

*1) La ocupación, edificabilidad y altura de esta actuación está condicionada al estudio de soleamiento exigido en el artículo 17.5 y a la evaluación de la Comisión Técnica, según el artículo 17.7 de la normativa de este Plan de Modernización. Deberá constar en la normativa del Plan que la cesión del 15% sobre la edificabilidad lo es sobre el total que supere las edificabilidades actualmente vigentes. A su vez, deberá justificarse porque el parámetro propuesto de ocupación (100% en planta baja y 19% en el resto) supera al de edificabilidad (2,164 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s). Esto es  $4.620 \times 2,164 = 9.997,68$  m<sup>2</sup>c. Sin embargo  $11 \text{ plantas} \times 887,80 = 9.765,8$  m<sup>2</sup> (insistir que la edificabilidad es un máximo).*

2.- Respecto a la propuesta de actuación para los Apartamentos Santa Mónica, deberá clarificarse la forma de medir la ocupación pues de una lectura literal (12% de la ocupación otorgada por el Plan vigente) solo sería posible incrementar la ocupación en 270 m<sup>2</sup>. En el mismo sentido, se debe aclarar la ocupación de la actuación del Centro Comercial y de Ocio Baobab.

3.- Respecto a la propuesta de actuación de los Kioscos de Meloneras, no se considera correcta esta actuación por su incidencia visual. Se deberá mantener la altura en 6 metros máximo tal y como establece el Planeamiento vigente.

4.- La actuación Centro Comercial lote 72, ampliación Playa del Inglés se considera correcta, no obstante, respecto a la volumetría, abrir el espacio hacia la GC-500, debería quedar reflejado en la ficha e incluir la superficie de la parcela en el Fichero de Actuaciones privadas.

5.- Respecto al Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, en la Memoria del Plan se deberá justificar la disminución del número de estrellas, la posibilidad del uso extrahotelero y el incremento de una planta en relación a los edificios colindantes.

6.- Debe aclararse en la ficha de la actuación de los Apartamentos El Palmar la ocupación real.

7.- Respecto a la actuación Centro Comercial Faro II y parcela CC1, se deben corregir carencias, justificar la inclusión de elementos de altura en un contexto de baja densidad (el análisis ambiental evalúa esta actuación de forma significativa, con una alta incidencia negativa en prácticamente todas sus variables desde el incremento de alturas a las zonas verdes), aportar como mínimo volumetría y definir la rasante de la parcela. Debiera clarificarse cual es la superficie de la parcela CC2, pues la ficha MA-CC01 indica que la superficie real es de 7.303,49 m<sup>2</sup> y en planeamiento, 6.792,90 m<sup>2</sup>.

8.- Respecto a la actuación del Ocean Park, debe justificarse la ocupación de la parcela, si es un comercial (sin unidad de gestión) o un centro comercial sujeto a licencia específica. Debe de modificarse el artículo 13.3 de la Normativa del Plan de Modernización incluyendo lo subrayado:

Art. 13.3. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso, se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión.

9.- Por último, se deberá incluir en la Memoria o Normativa del Plan de Modernización el texto siguiente o similar: Si del incremento de edificabilidad que permite este Plan de Modernización (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) se produjese un aumento global del número de camas alojativas, se estará al cumplimiento del Art. 46.5.b del TRLOTENC, exigiéndose un mínimo de 5 m<sup>2</sup>/plaza de Espacios Libres con carácter de Sistema General que será contemplado en la Revisión del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en su adaptación a Directrices o en una Revisión específica a tal fin. Al respecto, debe de figurar en el Memoria del Plan un cuadro comparativo del número de camas finales de cada actuación.



En definitiva, puede observarse que **ninguno de los informes emitidos plantea cuestión alguna sobre el Informe de Sostenibilidad, ni sobre la evaluación ambiental que el mismo incorpora**. Por tanto, se puede concluir la adecuación formal y técnica del proceso de evaluación ambiental realizado al Plan de Modernización.

## 6.2 APORTACIONES RELACIONADAS CON LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta, que se prolongó hasta el 24 de agosto de 2012, se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
1	D. Isaac García Carrasco	MABA, S.L.	11.510	17/07/2012
2	D. Fernando del Castillo y Benítez de Lugo	Propiedades Mejoradas S.L.	11.586	18/07/2012
3	D. Onofre Caimari Perello	Gallego Balear, S.L.	11.955	26/07/2012
4	D. Juan Hoyo Moreno		12.151	01/08/2012
5	D. José Suárez Zoghbi	Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	12.291	03/08/2012
6	D. Alberto Megido Castellano Dª Mª Luisa Megido Castellano	Megido Inversiones, S.L.	12.291	03/08/2012
7	D. José Luis González Guerra D. José Luis Megido Pérez	Comunidad Apartamentos Arco Iris	12.291	03/08/2012
8	D. Aurelio Gallego Suárez	YUDAYA, S.L.	12.408	07/08/2012
9	D. Pablo José González-Haba Marcos	ASHI-85, S.L. DUNAOASIS PALACE, S.A.	12.592	10/08/2012
10	D. José Hernández Guerra	FUERCALETA, S.L.	12.597	13/08/2012
11	D. Manuel Quevedo López	Promociones Faro, S.A. (PROFASA)	12.733	17/08/2012
12	D. Francisco Borges González	Maspalomas Resort, S.L.	12.734	17/08/2012
13	D. Roberto López Sánchez D. Francisco Borges González	Megahotel Faro, S.L.	12.735	17/08/2012
14	D. David Morales Déniz	Oasis Beach Maspalomas, S.L.	12.736	17/08/2012
15	Dª Yaiza García Suárez D. Gonzalo Betancort Bohn	IFA Hotel Faro Maspalomas, S.A.	12.737	17/08/2012
16	D. Fernando Ingloft de Lara	Hijos de Francisco López Sánchez (LOPESAN)	12.738	17/08/2012
17	D. José Manuel Gutiérrez Galindo	PRECONTE	12.773	17/08/2012
18	D. Pedro Agustín del Castillo Machado, D. Miguel Escudero del Castillo y D. Fernando del Castillo y Benítez de Lugo	D. Pedro F. del Castillo y Bravo de Laguna, D.ª Rosa Elena, D.ª Pino y D. Juan Escudero del Castillo, Grupo Inmobiliario Tinojay, S.L. y D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna	12.799	20/08/2012
19	D. Roberto López Sánchez D. Francisco Borges González	Megahotel Faro, S.L.	12.845	21/08/2012
20	D. Antonio José Macías Domínguez		12.880	21/08/2012
21	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		12.880	21/08/2012



Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
22	D. Pablo I. Morales Camino		14.149	21/08/2012
23	D.ª. Inmaculada Morales Camino		14.149	21/08/2012
24	D. Miguel Ángel Marcos Herrero		12.894	22/08/2012
25	D. Klaus Dieter Fietz		12.894	22/08/2012
26	D. Jorge Marcos Herrero		12.894	22/08/2012
27	Dña. Yelitzia del Carmen Martín Lemes		12.894	22/08/2012
28	D. Manoj Lekhranj Lalwani		12.894	22/08/2012
29	D. Octavio Martín Lemes		12.894	22/08/2012
30	D. José B. Jiménez Mendoza		12.894	22/08/2012
31	D. José Manuel Rubio Belarsolo		12.894	22/08/2012
32	D. Francisco Ferrera Sánchez		12.894	22/08/2012
33	D. Juan Carlos Alvarez González		12.894	22/08/2012
34	D. Prakash Afu Vaswani Vaswani		12.894	22/08/2012
35	D. Enrique Rafuls Uzal		12.894	22/08/2012
36	D. Antonio Pérez Pérez	Comunidad Propietarios Centro Comercial Oasis	12.930	23/08/2012
37	D. Ramón Lorenzo Rodríguez Perera		12.932	23/08/2012
38	D. Juan Palop-Casado	Fund Grube	12.940	23/08/2012
39	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Residencial San Agustín	12.942	23/08/2012
40	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Montevideo II	12.942	23/08/2012
41	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Sun Hill	12.942	23/08/2012
42	D. José Luis Chicharro Bernat		12.943	23/08/2012
43	D. José Antonio Jorge Fierro	Promociones Sociales y Deportivas Playa del Inglés	12.976	24/08/2012
44	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		12.993	27/08/2012
45	D. Pablo León Eugenio	SOMOTUR, S.A.	12.994	27/08/2012
46	D. José Pérez Déniz	Asociación para la defensa del Centro Comercial Anexo	13.030	28/08/2012
47	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.078	29/08/2012
48	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.079	29/08/2012
49	D. Antonio Fabelo Acosta	LICA HOTELES, S.A.	13.080	29/08/2012
50	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
51	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
52	D. Javier García Juárez	HANGAR 37, S.L.U.	13.113	29/08/2012
53	D. Cristóbal Rodríguez Marichal	OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.113	29/08/2012
54	D. Gandhi Parsam Chellaram Chellaram		13.191	30/08/2012
55	D. Pablo I. Morales		13.319	05/09/2012

Nº ALEGACIÓN	ALEGANTE	REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
	Camino			
56	D.ª Inmaculada Morales Camino		13.321	05/09/2012
57	D. José Suárez Zoghbi	Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	13.488	10/09/2012
58	D. Alberto Megido Castellano Dª Mª Luisa Megido Castellano	Megido Inversiones, S.L.	13.488	10/09/2012
59	D. José Luis González Guerra D. José Luis Megido Pérez	Comunidad Apartamentos Arco Iris	13.488	10/09/2012
60	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
61	6 Concejales de Nueva Canarias	Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
62	D. Javier García Juárez	HANGAR 37, S.L.U.	13.488	10/09/2012
63	D. Juan Padrón Marrero	Punto Zero Centros de Ocio, S.A.	9.377	21/09/2012
64	D. Juan Padrón Marrero	PAMA E HIJOS, S.A.	9.378	21/09/2012
65	D. José Hernández Guerra	FUERCALETA, S.L.	13.845	24/09/2012
66	D. Raúl Huerga Kanzler	Residencias Canarias, S.A.	13.845	24/09/2012
67	D. Antonio José Macías Domínguez		13.845	24/09/2012
68	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		13.845	24/09/2012
69	D. Antonio José Macías Domínguez		13.845	24/09/2012
70	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Residencial San Agustín	13.845	24/09/2012
71	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Montevideo II	13.845	24/09/2012
72	D. Juan Martel González	Comunidad Propietarios Sun Hill	13.845	24/09/2012
73	D. José Dos Reis Ruiz Herrera		13.845	24/09/2012
74	D. Antonio Cruz Ramos	Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.845	24/09/2012
75	D. Antonio Fabelo Acosta	LICA HOTELES, S.A.	13.845	24/09/2012
76	D. Cristóbal Rodríguez Marichal	OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.845	24/09/2012
77	D. José Ignacio García Rolland	TOURIN EUROPEO, S.A.	14.390	08/10/2012

En general, el conjunto de alegaciones presentadas hacen escasa referencia a cuestiones netamente ambientales, centrándose en los siguientes temas:

- Solicitud de inclusión de nuevas actuaciones.
- Ampliaciones y mejoras en complejos turísticos.
- Titularidad de terrenos.
- Correcciones de datos del Plan de Modernización.
- Modificación de parámetros urbanísticos (usos, aprovechamientos, ordenanzas...).
- Naturaleza y sentido del Plan de Modernización.

- Programación de las actuaciones previstas.

No se presenta ningún tipo de alegación al contenido ambiental del Plan y, tan sólo una alude al Informe de Sostenibilidad. No obstante, además de ella, del conjunto de alegaciones se pueden extraer dos observaciones con una temática ambiental relativa o colateral:

- La alegación número 3 es la única que hace referencia directa al Informe de Sostenibilidad, cuestionando la evaluación ambiental realizada sobre la intervención en el espacio privado 04 *Kioscos comerciales Paseo Meloneras*. Al respecto expone que:

*“Lo cierto es que el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad en su Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) analiza con gran simpleza esta actuación, limitándose a una identificación nula de los elementos del medio, con una incidencia baja respecto al incremento de alturas, sin valorar la gran e innegable pérdida de vistas directas al mar que ocasiona aumentar –sin justificación alguna- 1 planta de altura de estos kioscos elevando su altura máxima de 6,00 metros a una altura de 7,40 metros con una **afección muy alta a los comercios y locales que se ubican en el Centro Comercial Varadero.***

*Conforme a lo expuesto, la ficha del ISA califica el incremento de volumen con incidencia nula y la visibilidad desde el entrono cercano de moderada y desde el no urbano de alta, llegando a la siguiente conclusión:*

*“Se considera que el impacto que supondrá esta intervención es de signo positivo y de valor muy significativo, ya que pretende renovar la edificación existente mediante la utilización de materiales ligeros y favoreciendo la calidad visual, lo cual incrementa el confort ambiental de la zona”.*

*A continuación, entramos a analizar el contenido de la conclusión a la que se llega:*

**1) El valor final del impacto es de signo positivo y valor muy significativo:** *no se ha justificado quien se beneficiará del impacto ocasionado con la intervención propuesta. Parece evidente que el beneficio será para el propietario de estos tres kioscos localizados entre el centro comercial y el paseo marítimo, en perjuicio de los locales y comercios localizados en las edificaciones de primera línea...*

**2) Se pretende renovar la edificación existente:** *la propuesta pretende renovar las edificaciones más modernas de la zona turística, es decir, de Meloneras consistentes en unos kioscos singulares construidos, tan solo, hace quince años. Evidentemente, estas edificaciones no tienen porqué renovarse, al no existir ninguna razón que lo justifique y al resultar totalmente adecuadas a su función. La propuesta solo vendría a beneficiar, indudablemente, al propietario de los tres kioscos sobre los cuales se*

*pretende intervenir aumentando sus aprovechamientos a costa de eliminar vistas a otros establecimientos...*

**3) Favoreciendo la calidad visual, lo cual incrementa el confort ambiental de la zona:** esta afirmación no viene sino a constatar la necesidad del equipo redactor del documento de buscar una justificación a la propuesta empleando una razón a instancias del titular de los 3 kioscos sobre los que se pretende intervenir, puesto que es el único favorecido por la calidad visual de sus establecimientos, al conseguir mejores vistas desde una segunda planta al mar y mejorar su actual confort. Sin embargo, para el entorno la calidad visual es inferior al incrementarse la edificabilidad y altura en la zona de influencias de costas y empeorando notablemente la calidad visual de los actuales propietarios locales y comercios en primera línea del Centro Comercial “Varadero” con la colocación de obstáculos entre ellos y el mar.”

Al respecto, cabe afirmar que la evaluación ambiental abordada por el Informe de Sostenibilidad, podrá ser cuestionada desde otros enfoques y consideraciones técnicas, pero en modo alguno se puede calificar de “simplista”, en tanto que cumple sobradamente con los criterios de la evaluación ambiental estratégica y se adapta, de forma muy novedosa, a las condiciones de un entorno urbano, así como a la escala y objeto de un Plan de Modernización.

Ciertamente, la ficha de evaluación de la intervención 04 concluye en un “impacto positivo y muy significativo”, al considerar que se favorece la calidad visual y el confort ambiental. En esta consideración, se ha tenido en cuenta que el incremento de una altura en los mencionados kioscos, no afecta paisajísticamente, de forma significativa, a un entorno en el que, inmediatamente, ya se ubica el Centro Comercial Varadero, con dos plantas; encontrándose también al oeste de dichos kioscos edificaciones de dos plantas y, al este, un complejo hotelero de cinco plantas. Esta distribución de las alturas de las edificaciones en el entorno se muestra en el siguiente plano:



En este sentido, no se considera que la subida a dos plantas pueda generar una distorsión negativa del confort ambiental de la zona, máxime cuando la propuesta presenta, para los kioscos, una segunda planta diáfana culminada por una gran sombrilla que arranca del patio central. Al contrario, la apertura de los kioscos con materiales ligeros, debería contribuir a su integración en el espacio libre del paseo de Meloneras, en el cuál, por su estructura cerrada y “pesada”, funcionan actualmente como obstáculos funcionales y visuales.

Hay también que señalar que la misión de una evaluación ambiental radica en valorar la afección sobre los elementos ambientales y, entre ellos, del paisaje que caracteriza a los entornos de las intervenciones. En este sentido, la afección que las mismas puedan generar sobre las panorámicas desde edificaciones cercanas o vecinas, no se puede entender como un elemento de análisis del paisaje y, por tanto, no es objeto de la evaluación ambiental; debiendo discutirse y evaluarse desde una dimensión o perspectiva urbanística y jurídica. En este sentido, como se verá más adelante, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente.

- La alegación número 9 cuestiona la integración paisajística de la intervención sobre el espacio privado 08 *Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis*. La misma recoge lo siguiente:

*“Tal y como está actualmente construido el Hotel RIU Gran Palace Maspalomas Oasis –con seis plantas-, es claro que ya implica un nocivo efecto pantalla que limita las vistas hacia el litoral desde las edificaciones situadas a su espalda como es el caso del Hotel Palm Beach.*

*Efecto proscrito por la vigente Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas (...) y que no debe agravarse en aplicación de las nuevas determinaciones del Plan de Modernización.*

*Al mismo sentido de integración paisajística parece destinarse el artículo 29 del Plan en tramitación que obliga a tomar en consideración en las edificaciones proyectadas “el impacto visual sobre el medio que lo rodea”.*

*Sin embargo, ahora, mediante el Plan de Modernización, se pretende modificar parámetros urbanísticos sin atender a los imperativos de la Ley de Costas y las determinaciones de integración paisajística del propio Plan, lo que no se compadece con la lógica y los derechos de los propietarios colindantes y preexistentes que no tienen por qué ver empeorada su situación por la mejora de las condiciones edificatorias de sus vecinos...”*

Al respecto, cabe indicar que al haberse retirado del Plan de Modernización, por parte de sus promotores, la intervención denominada *Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis*, no procede realizar ninguna consideración sobre los aspectos apuntados por la alegación expuesta.



- Las alegaciones números 11, 12, 13, 14, 15, 16, y 19 plantean, de forma idéntica, la afección a las panorámicas de la zona por parte de la intervención en el espacio público SA-07 *Parking - Ocio Faro de Maspalomas*. Todas estas alegaciones presentan, de forma idéntica, la siguiente observación:

*“1.- En cuanto a la actuación definida en la ficha SA-07 Sistema de Actividad, por la cual se pretende la modificación sustancial de la edificación actualmente destinada a aparcamientos (...), reduciendo las plazas de aparcamientos existentes e incorporando el uso terciario (hostelería y comercial) incluso sobre la cubierta actual.*

*Es claro que la implantación en la parcela de “parking” de los usos de hostelería y comercial –en una zona con evidente exceso de oferta actual para esos usos y que además cuenta con parcelas específicas destinadas para ello que se incrementarán con la propuesta del CC Baobab- conllevarán sin duda ruidos y molestias para los establecimientos hoteleros del entorno (...), además de implicar una grave lesión por el efecto “pantalla” que supondría las nuevas construcciones sobre la cubierta del edificio actual puesto que limitaría las vistas panorámicas del Hotel Baobab hacia el litoral, el palmeral, la charca y las dunas..*

*Es de hacer notar que el efecto “pantalla” hacia el litoral está proscrito por la vigente Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas (...) y que no debe agravarse en aplicación de las nuevas determinaciones del Plan de Modernización.(...)*

*Al mismo sentido de integración paisajística parece destinarse el artículo 29 del Plan en tramitación que obliga a tomar en consideración en las edificaciones proyectadas “el impacto visual sobre el medio que lo rodea”.*

*Sin embargo, ahora, mediante el Plan de Modernización, se pretende modificar parámetros urbanísticos sin atender a los imperativos de la Ley de Costas y las determinaciones de integración paisajística del propio Plan, lo que no se compadece con la lógica y los derechos de los propietarios colindantes y preexistentes que no tienen por qué ver empeorada su situación por la mejora de las condiciones edificatorias de sus vecinos...”*

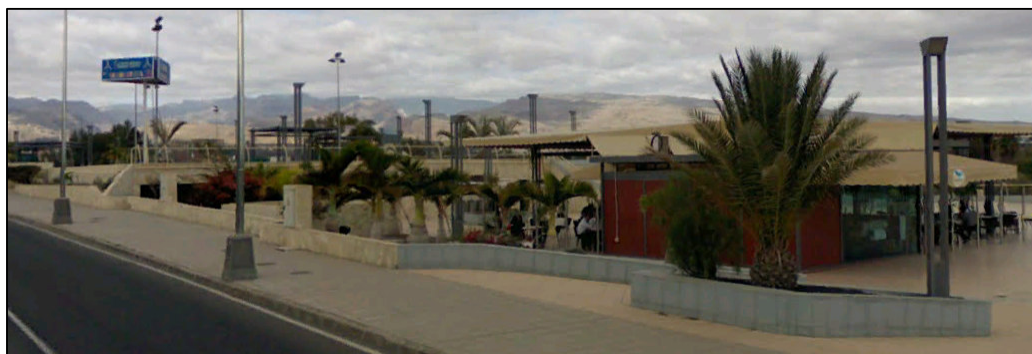
Al respecto, desde un punto de vista estrictamente ambiental, cabe decir que la ficha de evaluación específica de la actuación SA-07, que incorpora el Informe de Sostenibilidad, ya plantea en su apartado de conclusiones que se considera que los cuerpos volumétricos sobre la cubierta del parking derivados de la propuesta *“en principio, pueden interrumpir parcialmente la cuenca visual sobre el Palmeral de Maspalomas y el Parque Tony Gallardo”*, aspecto que no impide que se pueda considerar el impacto de la propuesta como *“poco significativo”*. No obstante, en la misma ficha se aportan una serie de medidas correctoras específicas para esta intervención, que son ignoradas en las alegaciones presentadas:

- *“La superficie ajardinada de la cubierta no podrá ser inferior al 15% del total de la misma.*



- *Las estructuras volumétricas a desarrollar sobre la cubierta actual, distintas a las edificaciones y pérgolas, deberán tener un carácter suficiente para permitir la continuidad visual del entorno.*
- *La intervención deberá suponer la integración visual de todo el conjunto de la edificación del parking, evitándose las discordancias entre los elementos de la cubierta y las características del tratamiento de las fachadas de las restantes plantas”.*

En definitiva, a pesar de que en la actualidad la cubierta del mencionado parking ya cuenta con algunos cuerpos volumétricos aislados, más o menos visualmente permeables, se entiende que la evaluación ambiental realizada está orientada hacia la resolución de la continuidad de las vistas. Por ello, las medidas correctoras específicas buscan que el alto porcentaje de ajardinamiento de la cubierta, contribuya a evitar la disposición continua y lineal de volúmenes, y que las estructuras volumétricas, por su diseño o uso materiales, permitan la permeabilidad visual a través de las mismas.



Instalaciones y construcciones ya existentes sobre la cubierta del parking

No obstante, no cabe olvidar que la intervención se plantea dentro de un Área de Sensibilidad Ecológica, lo que asegura que el proyecto que la desarrolle deberá ser sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental que le corresponda, pudiéndose entonces, con una mayor definición de lo que se pretende realizar, plantear medidas correctoras más precisas.

Finalmente, respecto al posible incremento de ruidos y molestias a los hoteles vecinos, es algo que deberá regularse mediante la aplicación de la legislación sectorial vigente, trascendiendo su valoración a la evaluación ambiental propiamente dicha; como también lo hace la posible incidencia que la intervención pudiera tener sobre las panorámicas de los complejos turísticos vecinos, cuestión que debe ser valorada desde el punto de vista urbanístico y jurídico.

## 7. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR A LA PROPUESTA DEL PLAN

Tal como se ha expuesto, el Plan de Modernización se ha sometido a un proceso de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con la Ley 9/2006, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En síntesis, la evaluación ambiental de la propuesta de ordenación del Plan determina los siguientes resultados:

### ➤ Intervenciones propuestas en espacio público

El 65% de las intervenciones propuestas en espacio público son de signo positivo, lo que supone que mejoran cualitativamente el ambiente y la funcionalidad urbana ahora existente. Todas ellas, presentan además una categoría o un valor de impacto “muy significativo”, lo que es indicativo de que las mejoras que introducen son de amplio calado.

En este sentido, cabe significar que, excepto en un caso, la totalidad de las actuaciones propuestas para el sistema verde presentan un signo de impacto positivo, lo que permite deducir la amplia significación ambiental del Plan de Modernización, dado que dichas actuaciones se centran especialmente en rehabilitaciones paisajísticas e incrementos de zonas verdes que, sin duda, determinarán un salto cualitativo en la mejora del paisaje y del confort urbano. Asimismo, también presentan este tipo de signo el 50% de las intervenciones propuestas para el sistema costero, especialmente las ligadas a mejoras de elementos ya existentes (miradores, paseos, etc.). No cabe olvidar que el sistema costero es el ambientalmente más sensible, por constituir el ámbito de tránsito entre el espacio urbanizado y el entorno natural del litoral (que en Maspalomas Costa Canaria presenta significativos valores naturales.-dunas, acantilados, etc.). Ello determina que cualquier intervención en ese sistema suela generar algún tipo de afección a considerar. Finalmente, también resultan positivas el 57% de las intervenciones propuestas para el sistema de actividad, especialmente aquellas orientadas a la adecuación del viario urbano a unas mejores condiciones paisajísticas y de movilidad.

En el lado contrario, también se han valorado un 35% de las intervenciones con un impacto de signo negativo. No obstante, hay que matizar que de ellas el 78% (un 27% del total de intervenciones en espacio público) presentan un valor de impacto de “nada significativo”, lo que equivale a una compatibilidad ambiental de la propuesta, pese a que pueda generar pequeñas transformaciones o alteraciones ambientales o paisajísticas que, de hecho, ni siquiera requieren de medidas correctoras específicas. El mayor número de este tipo de intervenciones se detecta en el sistema costero,

dado que sus características ambientales lo hacen sensible ante cualquier intervención que suponga, por ejemplo, la introducción de nuevos elementos volumétricos (kioscos, elementos de sombra, etc.). Finalmente, la idoneidad ambiental de las intervenciones propuestas se evidencia en que tan solo dos de ellas, una en el sistema de actividad y otra en el sistema costero, alcanzan un impacto negativo de valor “poco significativo”, siendo esta una categoría que únicamente requiere de algunas medidas correctoras para asegurar la compatibilidad de la actuación. En ambos casos se trata de intervenciones con una cierta relevancia visual y/o situada próxima a lugares ambientalmente sensibles.

#### ➤ Intervenciones propuestas en espacio privado

Por su propia naturaleza, las intervenciones propuestas en espacio privado sí determinan un mayor peso de los impactos con signo negativo y una variabilidad superior en cuanto a la categoría o valor de los mismos.

Así, tan solo el 6% de las intervenciones (lo que equivale a un caso) muestra un signo positivo, al posibilitar la integración paisajística y funcional de pequeños elementos asociados al paseo marítimo que, actualmente, carecen de ella.

Por tanto, el 94% de las intervenciones propuestas en espacio privado (todas excepto una) presentan impactos con signo negativo, lo que evidencia que se trata actuaciones que incorporan un gran potencial para la transformación y, por tanto de mejora, del entorno urbano del ámbito de actuación. No obstante, el signo negativo en muchas actuaciones, no implica una afección ambiental de la propuesta en sí misma (que incluso en algunos casos se limitan a reformas interiores de edificaciones ya existentes), sino que se han valorado los posibles inconvenientes ambientales temporales que pudieran derivarse de su ejecución.

Mayor relevancia que el signo del impacto, tiene el hecho de que el 37,5% del total de intervenciones se muestran con un valor de “nada significativo”, lo que evidencia su compatibilidad ambiental y paisajística con el entorno. Además, otro 37,5% del total de intervenciones muestran un valor de impacto “poco significativo”, por lo que sólo requieren de algunas medidas correctoras específicas, para asegurar su integración paisajística. Finalmente, sólo el 18,7% de las intervenciones en espacio privado alcanzan un valor de impacto negativo “significativo”, por lo que requieren de un mayor número de medidas correctoras específicas. En realidad, se trata de 3 actuaciones, caracterizadas por su proyección sobre áreas menos transformadas (próximas al litoral o en suelos no urbanizados) o por su previsión de volúmenes o alturas, que contrastan con los existentes en sus entornos inmediatos.

Posteriormente, el Plan y su evaluación ambiental - traducida documentalmente en el Informe de Sostenibilidad Ambiental - se han sometido al proceso de consulta y participación establecido legalmente. Como resultado de tal proceso, una vez analizadas las alegaciones presentadas, se ha decidido estimar algunas de ellas, **más por razones urbanísticas y jurídicas que ambientales**, e incorporar sus demandas al documento. **Estos cambios se han incorporado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como en los correspondientes documentos del**

**Plan de Modernización.** Así, en lo que atañe a los aspectos ambientales, cabe establecer las siguientes **determinaciones finales**:

- Respecto a los impactos significativos del Plan y sus medidas correctoras

Como se ha expuesto, los resultados de la evaluación han determinado una serie de impactos de diferente signo y significación. En este sentido, aquellas intervenciones, tanto en el espacio público como en el privado, que han resultado con impactos “negativos”, “poco significativos” o “significativos”, cuentan con una batería de medidas correctoras específicas para cada actuación, que no sólo aparecen en el *Anexo de fichas de evaluación* que acompaña al Informe de Sostenibilidad Ambiental, sino que se han trasladado como *medidas ambientales* a las fichas de cada intervención, que se agrupan en el fichero urbanístico que forma parte de la Normativa del Plan. Por tanto, se puede constatar la absoluta coherencia interna entre los diferentes documentos del Plan, donde los aspectos ambientales, en general, y la evaluación ambiental, en particular, adquieren un papel destacado en el proceso de elaboración del Plan de Modernización

Por tanto, las 3 intervenciones, **circunscritas al espacio privado**, que presentan potencialmente peores perspectivas ambientales por su impacto “negativo” y “significativo”, conllevan una serie de medidas correctoras específicas que conviene reforzar como determinaciones finales de la presente Memoria Ambiental. Tales actuaciones se concretan como sigue en las fichas de evaluación que acompañan al Informe de Sostenibilidad:

**- 01.- Apartamentos Carmen (Hotel Asgard)**

Descripción:

Proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad de los Apartamentos Carmen con categoría de 3 estrellas, para pasar a Hotel Boutique (ASGARD) 5 estrellas (edificio singular).

El proyecto considera la sustitución del edificio de los actuales Apartamentos Carmen por una nueva pieza edificada con un programa para hotel de cinco estrellas, con una dotación de 96 habitaciones. Estas se distribuyen en 73 habitaciones dobles, 20 suites junior y 2 suites premium.

Además de este programa, el hotel incorpora usos comerciales, gimnasio, áreas de reunión, salón de actos, termas, restaurantes, salón de belleza, tiendas. Además de 2 piscinas, una en cubierta y otra en el zócalo, ambas vinculadas a sendas cafeterías. Se establecen en el programa ideas específicas que lo integran en la trama urbana existente, a la vez que lo proponen como elemento emergente en dicha trama.



**SITUACIÓN ACTUAL**



**PROPUESTA**



Conclusiones de la evaluación ambiental:

Con esta actuación se prevé un impacto negativo y significativo, con una intensa modificación de las características paisajísticas de la parcela y de la manzana. Asimismo, el aumento de alturas que se pretende es muy superior respecto al de la edificación existente y a la del entorno inmediato. Ello deriva en que puede presentar una clara incidencia visual, incluso desde entornos lejanos.

Medidas correctoras específicas:

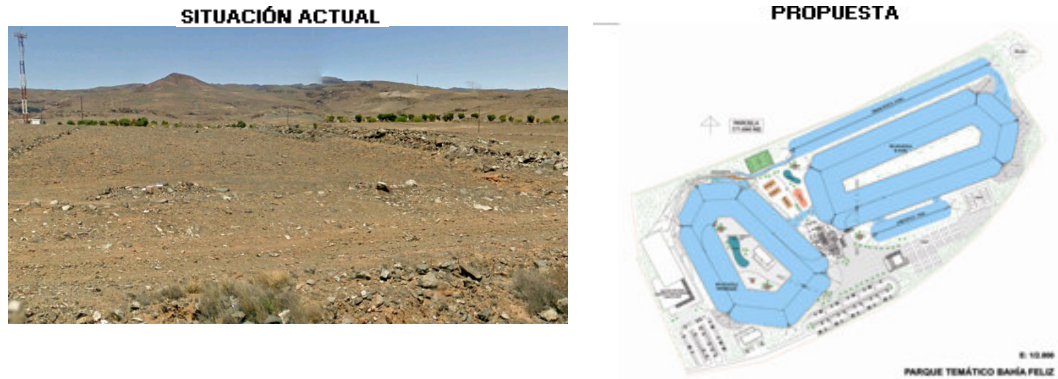
- a.- El acabado de fachadas se realizará con materiales ligeros, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.
- b.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- c.- La iluminación nocturna de exteriores y fachadas deben adaptarse para evitar contaminación lumínica
- d.- Los paramentos exteriores deben integrarse paisajísticamente mediante un cromatismo que los mimetice con el entorno.
- e.- La totalidad de los espacios ajardinados, lo serán, con especies potenciales de la zona o con otras exóticas, adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno.
- f.- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

**- 10.- Parque Temático Wake Park Feliz**

Descripción:

Se trata de implantar un Parque Temático recreativo en la zona de Tarajalillo, dedicado principalmente a la oferta de deportes acuáticos.

Se pretende Implantar un complejo deportivo acuático, consistente en piscinas de agua salada con tirolinas como elemento de tracción. También dispondrá de zonas libres para el descanso, aseos, restaurante y bazar. Así como una pieza edificada relacionada con el mar. Entre las actividades que podremos encontrar tenemos: ski acuático, surf, tenis, paddle, windsurf, piscinas, rocódromo, escalismo, mini-golf, acuario, zona de conciertos, spa, restaurantes, servicios de cócteles y zona chill out.



#### Conclusiones de la evaluación:

Se prevé que esta actuación genere un impacto negativo y significativo. El cual, es causado, principalmente, por la afección sobre las distintas variables ambientales que pueden darse, tales como alteración de la geología, la geomorfología, los suelos, la hidrología, la vegetación y especialmente sobre la fauna.

No en vano, el ámbito se encuentra en las inmediaciones el Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur, cuyos criterios de declaración se basan en la presencia de avifauna protegida. Además es necesario señalar, que el desarrollo de esta actuación conllevará la ampliación del espacio urbano turístico más allá de los límites de contención actuales, en detrimento del espacio no ocupado.

#### Medidas correctoras específicas:

- a.- Los volúmenes construidos deberán separarse respecto al cerramiento de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- b.- El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- c.- La altura de las edificaciones deberán limitarse a una planta y presentar cubierta transitable.
- d.- Perimetralmente al área de actuación es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un



apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las edificaciones respecto al suelo rústico colindante.

e.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.

f.- Las construcciones tendrán carácter fácilmente desmontable y deberán estar realizadas con materiales ligeros y prefabricados, que ayuden a aminorar el efecto volumétrico del edificio.

g.- En ningún caso podrá hacerse visible la lámina impermeabilizante de las piscinas artificiales, debiendo tener un tratamiento de borde adecuado.

h.- En ningún caso las obras de ejecución podrán alterar el barranco de La Cañada del Morrete que delimita la parcela por el Este.

i.- Se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de aves con los postes y el cableado propios de la instalación, tales como un cromatismo adecuado, siluetas o modelos tridimensionales de aves rapaces, señales luminosas, ahuyentadores por ultrasonido de corto alcance, u otros elementos disuasorios.

j.- La iluminación exterior a instalar ha de ser la imprescindible y estar constituida por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.

k.- Se deberá justificar que el aprovechamiento del agua de mar no generará afección al litoral o al medio marino.

l.- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

### - 13.- Centro Comercial Faro II y parcela CC1

#### Descripción:

Proyecto de nuevo equipamiento comercial en la parcela CC1, tipo gran establecimiento comercial, trasvasando edificabilidad para potenciar la implantación de un equipamiento complementario de alto nivel, así como rehabilitación del entorno. Dicha intervención lleva asociada la rehabilitación de la parte central de la urbanización, esto es, viales rodados y paseos peatonales, zonas verdes y espacios libres públicos, áreas de aparcamiento, etc., que también se encuentran en un estado de obsolescencia apreciable. Por último la implantación del gran equipamiento comercial lleva aparejada la rehabilitación del edificio colindante Faro II, ubicado en la parcela CC2.



Conclusiones de la evaluación:

Se prevé un impacto negativo y significativo a partir de esta actuación. Este impacto se produce por la valoración que se hace de la incidencia sobre el entorno urbano, que se materializa en un incremento destacado de alturas y volúmenes, la alteración de las características paisajísticas de la manzana y parcela, y por la visibilidad que tendrá la actuación desde el entorno cercano y lejano.

Medidas correctoras específicas:

- a.- Será preceptiva la rehabilitación del espacio libre público circundante a la parcela de actuación.
- b.- El área de aparcamiento deberá ser resuelta de forma subterránea. En todo caso, si lo fuera en superficie deberá disponer de arbolado mediante alcorques, contemplándose al menos uno por cada ocho plazas, que deberán ser lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- c.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- d.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado que los mimetice con el entorno.
- e.- Paralelamente a los viales es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un espacio de transición ambientalmente adecuada respecto al entorno urbano.
- f.- Las instalaciones ubicadas sobre la cubierta tendrán que estar retranqueadas de las fachadas e integrarse visualmente mediante el uso de celosías en su perímetro.

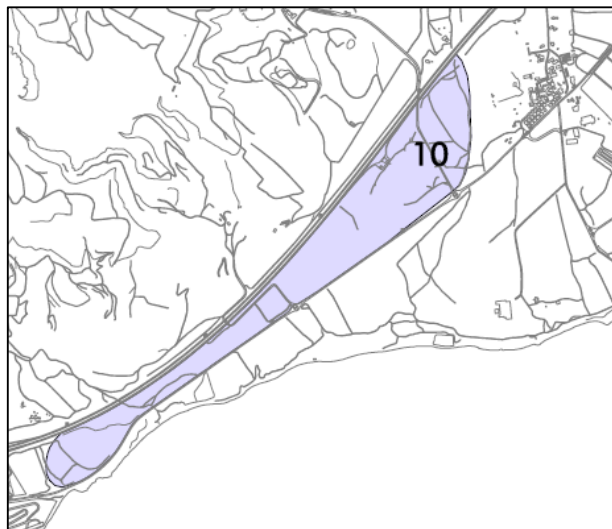
g.-Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

- Respecto al contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental, en el contenido del Informe de Sostenibilidad se han corregido dos erratas detectadas al margen del proceso de consultas realizado:

1.- En el apartado 6.1 *Identificación de las determinaciones del Plan potencialmente generadoras de efectos significativos sobre el medio ambiente*, se han eliminado dentro de las *propuestas en suelo urbano* las intervenciones en espacio privado y **suelo rústico** que se habían listado por error. En concreto se mencionaban las intervenciones 06 *Parque Temático Multiaventura* y 10 *Parque Temático Wake Park Feliz*, en los subepígrafes de *Implantación de nuevas infraestructuras y/o construcciones* y *Cambios en la distribución de usos*.

2.- Asimismo, se ha incorporado (en el apartado 6.2.2 referido a la *afección a zonas ambientalmente sensibles, tanto periféricas como que formen parte del ámbito de actuación del Plan*), la presencia de un Área de Sensibilidad Ecológica (ASE) establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC). Se trata del ASE nº 10, denominada “*ámbito situado al oeste del SIC de Juncalillo del Sur, la autopista del sur GC-1 y entre el cauce del Barranco de Las Palmas y los Llanos del Morrete*”, que presenta la siguiente delimitación gráfica:



PIO-GC. Volumen V. Tomo 1- Planos de Ordenación General del Territorio. Sección 6 – Ámbitos de protección. Plano 6.1 – Nuevas Áreas de Sensibilidad Ecológica escala 1:60.000.

Esta nueva ASE considerada resulta limítrofe a dos intervenciones propuestas en el espacio privado (06.- *Parque Temático Multiaventura* y 08.- *Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo*) y afecta directamente a la intervención 10.- *Parque Temático Wake Park Feliz*. Tal circunstancia no supone alteración de la evaluación ambiental realizada a tales propuestas, dado que la única implicación práctica es la obligatoriedad de someter el proyecto del *Parque Temático Wake Park*

al procedimiento de evaluación de impacto de obras o proyectos. No obstante, sí que se ha considerado la existencia del ASE en la ficha de evaluación de las tres actuaciones mencionadas, que quedan corregidas (la ficha de la intervención 08 se expondrá más adelante):

- Intervención 06 *Parque Temático Multiaventura*: se modifica la segunda página de su ficha de evaluación como sigue:

ANÁLISIS AMBIENTAL		DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Geología	Colada fonolítica	Parcela sin edificar junto al Karting sin construcciones de relevancia en la proximidades.
Geomorfología	Superficie culminante residual	
Suelos	Antroposol	
Hidrología	-	
Clima	Árido	
Vegetación	-	
Fauna	Especies antropófilas	
Calidad del paisaje	Baja	
Calidad atmosférica	-	
Riesgos	-	
Patrimonio Cultural	-	
Impactos ambientales	-	
ZECs, ZEPAs y Hábitats	<input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limitrofe <input type="checkbox"/>	
Área de Interés Geológico - Geomorfológico	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limitrofe <input type="checkbox"/>	
Área de interés Florístico - Faunístico	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limitrofe <input type="checkbox"/>	
Área de Sensibilidad Ecológica	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limitrofe <input checked="" type="checkbox"/>	
Espacio Natural Protegido	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limitrofe <input type="checkbox"/>	
		ZONIFICACIÓN SEGÚN PIOGC
		B.b.4. Suelo agrario en abandono.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	
<b>POTENCIALIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS</b>  Potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados	<b>CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN</b>  Calidad para la conservación baja
<b>PROBLEMÁTICA AMBIENTAL</b>  No se detecta problemática ambiental	<b>LIMITACIONES PARA EL USO TURÍSTICO</b>  No se detectan limitaciones.

- Intervención 10 *Parque Temático Wake Park Feliz*: se modifica la segunda página de su ficha de evaluación como sigue:

ANÁLISIS AMBIENTAL		DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Geología	Coladas fonolíticas. Depósitos de bco.	Parcela sin edificar y sin edificaciones de relevancia en la cercanías. Situada en suelo rústico, colinda con el carting de tarajalillo y se encuentra en el área de influencia del Sitio de Interés Científico de Juncalillo del Sur.
Geomorfología	Rampas lávicas. Terraza aluvial. Ladeas y fondos de bco.	
Suelos	Antroposol	
Hidrología	-	
Clima	Árido	
Vegetación	-	
Fauna	Especies antropófilas	
Calidad del paisaje	Media	
Calidad atmosférica	-	
Riesgos	Caída de antenas.	
Patrimonio Cultural	-	
Impactos ambientales	-	
ZECs, ZEPAs y Hábitats	Incidencia directa <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Limitrofe <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de Interés Geológico - Geomorfológico	Incidencia directa <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Limitrofe <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de interés Florístico - Faunístico	Incidencia directa <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Limitrofe <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de Sensibilidad Ecológica	Incidencia directa <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Limitrofe <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Espacio Natural Protegido	Incidencia directa <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Limitrofe <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
		ZONIFICACIÓN SEGÚN PIOGC
		B.a.2. Moderado valor natural y productivo

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	
<b>POTENCIALIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS</b>  Potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados	<b>CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN</b>  Calidad para la conservación baja
<b>PROBLEMÁTICA AMBIENTAL</b>  No se detecta problemática ambiental.	<b>LIMITACIONES PARA EL USO TURÍSTICO</b>  No se detectan limitaciones.



3.- Además de los mencionados han sucedido cambios de mayor calado dentro del contenido de la propuesta del Plan de Modernización y por tanto, del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En este sentido, al margen del proceso de consultas realizado, a instancias de sus promotores **se ha retirado la intervención en espacio privado 08 Hotel Riu Gran Palace Maspalomas**, por lo que se ha eliminado de la evaluación del Plan de Modernización. No obstante, se ha introducido una **nueva intervención en el espacio privado que ha ocupado su lugar: la 08 Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo**. La misma ha sido sometida a evaluación ambiental, sintetizándose los resultados en la siguiente ficha, que se ha incorporado al *Anexo de fichas de evaluación* del Informe de Sostenibilidad:

#### IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

INTERVENCIÓN EN ESPACIO PÚBLICO

INTERVENCIÓN EN ESPACIO PRIVADO

CÓDIGO DE ACTUACIÓN: 08

#### LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES

Denominación de la actuación

CENTRO DE ALTO RENDIMIENTO DEL MOTOR DE TARAJALILLO

Categorización del suelo

Suelo rústico de protección territorial sin categoría

Unidades ambientales afectadas

B.2.2

ORTOFOTO



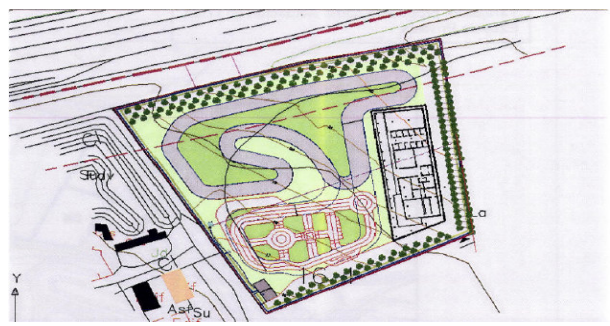
PLANO LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN ACTUAL



PROPUESTA



#### DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA

Proyecto de equipamiento deportivo-recreativo especializado, concebido como Centro de Alto Rendimiento del Motor para la iniciación, perfeccionamiento y especialización de pilotos de karts en particular y del motor en general, para contribuir a la modernización y mejora del Karting Club de Tarajalillo e incrementar su competitividad como instalación deportiva-recreativa de referencia internacional, implementando su función de equipamiento complementario turístico. A tal fin, la iniciativa se sitúa en una de las parcelas situadas al naciente de los terrenos que ocupa el Karting Club, colindantes con dichas instalaciones, para las que el Centro propuesto supondrá una ampliación y diversificación de la gama de actividad de ocio, recreo y deporte que ya ofrece, adaptándolas a la creciente demanda de este tipo de instalaciones especializadas.



ANÁLISIS AMBIENTAL		DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
Geología	Colada fonolítica	Parcela sin edificar junto al Karting sin construcciones de relevancia en la proximidades.
Geomorfología	Superficie culminante residual	
Suelos	Antroposol	
Hidrología	-	
Clima	Árido	
Vegetación	-	
Fauna	Especies antropófilas	
Calidad del paisaje	Baja	
Calidad atmosférica	-	
Riesgos	-	
Patrimonio Cultural	-	
Impactos ambientales	-	
ZECs, ZEPAs y Hábitats	<input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limítrofe <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de Interés Geológico - Geomorfológico	<input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limítrofe <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de interés Florístico - Faunístico	<input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limítrofe <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Área de Sensibilidad Ecológica	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limítrofe <input checked="" type="checkbox"/>	
Espacio Natural Protegido	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Incidencia directa <input type="checkbox"/> Limítrofe <input type="checkbox"/>	
		ZONIFICACIÓN SEGÚN PIOGC
		B.b.4. Suelo agrario en abandono.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	
<b>POTENCIALIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS</b>  Potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados	<b>CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN</b>  Calidad para la conservación baja
<b>PROBLEMÁTICA AMBIENTAL</b>  No se detecta problemática ambiental	<b>LIMITACIONES PARA EL USO TURÍSTICO</b>  No se detectan limitaciones.

**IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE AFECCIONES AMBIENTALES**

Afección sobre los elementos del medio	Incidencia negativa sobre el entorno urbano					Incidencia negativa sobre el entorno urbano			
	Alta	Moderada	Baja	Nula		Alta	Moderada	Baja	Nula
Geología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alteración de las características paisajísticas de la manzana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geomorfología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alteración de las características paisajísticas de la parcela	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suelos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Características constructivas de la edificación	Incremento de alturas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidrología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Incremento de volúmenes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Clima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zonas verdes	Superficies de zonas verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vegetación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Relación espacio construido - espacio libre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fauna	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Visibilidad	Desde entorno urbano cercano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Calidad del paisaje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Desde entorno urbano lejano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Patrimonio Cultural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Desde entorno no urbano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ZECs, ZEPAs y Hábitats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Confort ambiental	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

Signo	Positivo <input type="checkbox"/>	Negativo <input checked="" type="checkbox"/>	
Magnitud	Mínima <input checked="" type="checkbox"/>	Notable <input type="checkbox"/>	
Inmediatez	Primaria <input checked="" type="checkbox"/>	Secundaria <input type="checkbox"/>	
Complejidad	Simple <input checked="" type="checkbox"/>	Acumulativo <input type="checkbox"/>	
Sinergia	Sinérgico <input checked="" type="checkbox"/>	No sinérgico <input type="checkbox"/>	
Duración	Permanente <input checked="" type="checkbox"/>	Temporal <input type="checkbox"/>	
Reversibilidad	Reversible <input type="checkbox"/>	Irreversible <input checked="" type="checkbox"/>	
Recuperabilidad	Recuperable <input checked="" type="checkbox"/>	Irrecuperable <input type="checkbox"/>	
Periodicidad	Periódico <input checked="" type="checkbox"/>	Esporádico <input type="checkbox"/>	
Continuidad	Continuo <input checked="" type="checkbox"/>	Discontinuo <input type="checkbox"/>	
Plazo	Corto <input type="checkbox"/>	Medio <input type="checkbox"/>	Largo <input checked="" type="checkbox"/>

**VALOR FINAL DEL IMPACTO:**

Nada significativo	<input type="checkbox"/>	Poco significativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Significativo	<input type="checkbox"/>	Muy significativo	<input type="checkbox"/>

**CONCLUSIONES**

El impacto que prevé que genere esta actuación es de signo negativo y poco significativo. A pesar de que se detecte una alta modificación tanto de la manzana como de la parcela, esta incidencia se ve compensada con la mejora del confort ambiental y la ampliación de zonas verdes que supone la intervención.

**MEDIDAS CORRECTORAS**

- a.- Los volúmenes constructivos deberán separarse respecto a la alineación oficial situada sobre el límite de la parcela colindante con suelo rústico, dejándose una zona de retranqueo que podría ser considerada como una superficie libre de construcción, que debe ser ajardinada.
- b.- La edificación principal, de aproximadamente 1,000 m<sup>2</sup>, deberá ser fragmentada al menos en dos cuerpos volumétricos diferenciados, con objeto de aminorar el posible efecto de pantalla visual que pueda inducir. Asimismo, en la medida de lo posible, la misma deberá ubicarse en el lado de la parcela colindante con el actual karting, conformando con las edificaciones del mismo un conjunto unitario e integrado paisajísticamente.
- c.- El cerramiento de parcela deberá realizarse con materiales y cromatismo que permitan su integración paisajística.
- d.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones.
- e.- Perimetralmente al área de actuación es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que contribuya a integrar las formas de las edificaciones respecto al suelo rústico colindante.
- f.- Se implantarán medidas que mitiguen los ruidos que genere la actividad de las pistas hasta niveles admisibles.
- g.- Se deberán observar aquellas medidas correctoras genéricas consideradas en los apartados 7.2 y 7.3 del presente informe de sostenibilidad y que sean aplicables a la actuación.

Como se aprecia, el impacto valorado para esta nueva actuación es “negativo” y “poco significativo”, en consonancia con la intervención propuesta en su entorno inmediato: la 06 *Parque Temático Multiaventura*, que resultó en valores similares.

En realidad ambas intervenciones se planifican sobre un espacio común, ya transformado al caracterizarse por campos de cultivo abandonados que no presentan una significación ambiental relevante, más allá de constituir espacios no ocupados que potencialmente puedan ejercer de área de campeo de alguna especie de avifauna. Por ello, dada la escasa extensión superficial de la intervención y su ubicación entre el Gran Karting Club de Tarajalillo ya existente (y del que supone en realidad una ampliación), la GC-1 y las propuestas de intervención 06 *Parque Temático Multiaventura* y 10 *Parque Temático Wake Park Feliz*, determina que la intervención permita la consolidación de un ámbito orientado a los equipamientos deportivos y de ocio, en un entorno en el que las nuevas actividades a introducir ya están históricamente implantadas por el karting existente.



08 Centro de Alto Rendimiento

06 Parque Temático  
Multiaventura

10 Parque Temático Wake Park  
Feliz

No obstante, a pesar de su baja significación ambiental, su ficha evaluatoria recoge medidas correctoras específicas, en aras de permitir una adecuada integración paisajística de la actuación. Todo ello justifica que, a pesar de constituir una actuación que no formó parte del Informe de Sostenibilidad Ambiental sometido a consultas, se pueda incorporar en este momento procedimental, dada además la nula incidencia que han tenido las intervenciones vecinas en las alegaciones e informes sectoriales emitidos como resultado de dichas consultas.

- Respecto a la consideración de los resultados del periodo de información pública y consultas

Conforme a los resultados de las alegaciones recibidas durante el periodo de consultas del Plan, por **razones no ambientales sino de carácter urbanístico o jurídico**, se han introducido algunas modificaciones en las propuestas de intervención que tienen trascendencia en cuanto a lo expuesto en la presente Memoria Ambiental:

1.- En función de la alegación número 18 y ante la imposibilidad de acreditar el título habilitante de la propiedad del área de actuación, se elimina la intervención en espacio público SC-06 / SC-06.1 *Adecuación paisajística Barranco de Las Burras*, por lo que los aspectos ligados a su evaluación ambiental se suprimen del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2.- Tal como se ha referido en el apartado correspondiente, la alegación número 3, presentada por la representación de dos locales del Centro Comercial Varadero, cuestiona la nueva ordenación dada a la intervención 04 *Kioskos Comerciales del Paseo Meloneras* y solicita su retirada. En este sentido, se ha determinado que por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero, la altura de los kioscos se mantendrá en la permitida por el planeamiento vigente, esto es, 6 metros como altura máxima y aunque se siguen permitiendo dos alturas, estas tendrán que materializarse dentro de los 6 metros, incluidas las cubiertas.

Por todo lo expuesto, **se concluye la viabilidad ambiental del documento evaluado**, sin perjuicio de la aplicación de las medidas previstas en dicho documento, así como la comprobación de las previsiones del mismo mediante la ejecución de las medidas de seguimiento.