



ANUNCIO

N.º EXPEDIENTE: 54.724/24

ASUNTO: "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR SECTOR SUSO/R6 BARRANCO DE LAS GARZAS"

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE GUÍA

ÓRGANO SUSTANTIVO: AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE GUÍA

Acuerdo del Órgano Ambiental de Gran Canaria de fecha 29 de septiembre del 2025, por el que se formula **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO con CONDICIONANTES** al instrumento de la "**MODIFICACIÓN MENOR SECTOR SUSO/R6 BARRANCO DE LAS GARZAS**"

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

Según consta en el informe jurídico realizado por la técnica de Administración General del Servicio de la Oficina de Apoyo al OAGC, de fecha 15 de septiembre de 2025, son los siguientes:

"PRIMERO. - Con fecha 10 de julio de 2024, RE nº 2024054724, tuvo entrada en el registro del Órgano Ambiental la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía en el Sector SUSO/R6 Barranco de Las Garzas, actuando como órgano promotor y órgano sustantivo el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía.

Con la solicitud de evaluación ambiental se acompañó el Borrador de la Modificación Menor del PGO, el cual incluye el Documento Ambiental Estratégico.

SEGUNDO. - Por escrito de fecha 27 de diciembre de 2024, RS nº 2024043715, se requiere al Ayuntamiento de Santa María de Guía, la subsanación de la documentación aportada.

TERCERO. - Con fecha 28 de febrero de 2025, RE nº 2025019668, el Ayuntamiento de Santa María de Guía da cumplimiento al requerimiento, aportando un nuevo borrador del plan y del documento ambiental estratégico.

CUARTO. - Con fecha 26 de marzo de 2025, RS nº 2025009651, se comunica el inicio del expediente al Ayuntamiento de Santa María de Guía.

QUINTO. - En el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 47, de fecha 18 de abril de 2025, se publicó el anuncio sometiendo el procedimiento al Trámite de Información Pública por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

Simultáneamente se inició el Trámite de Consulta a las Administraciones Públicas afectadas y Personas Interesadas.

SEXTO. - Mediante oficio de fecha 04.07.25, RS nº 2025021284 emitido por la Jefa de Servicio de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental, se da traslado al órgano sustantivo de las alegaciones recibidas, para que se pronuncie sobre las mismas.



SÉPTIMO. - Con fecha 4 de julio de 2025, RI nº. 202521012624, tuvo entrada en el registro del Órgano Ambiental la certificación relativa al trámite de Información Pública correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía en el Sector SUSO/R6 Barranco de Las Garzas. En dicha certificación se hace constar que, salvo error u omisión, consta la presentación de la alegación formulada por Don José Manuel Roque Ojeda.

OCTAVO. - Con fecha 24 de julio de 2025, RE nº 2025059126, el Órgano Sustantivo remite Informe respuesta a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública.

NOVENO. - Con fecha 15 de septiembre de 2025 la Técnica de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental emite informe – propuesta de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada de la modificación menor objeto de este expediente”.

2.- SINTESIS Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE PLANEAMIENTO.

Según consta en la documentación aportada que figura en el DAE de la modificación menor y en el informe Técnico del Servicio Oficina de Apoyo al OAGC, de fecha 15 de septiembre de 2025 el objetivo principal de la propuesta es “dar cumplimiento a la sentencia del TSJC nº 19/2021 de 20 de enero de 2021 cuyas repercusiones en el sector ya se comentaron en el punto 1.1. Necesidad de la modificación. En este caso se trata de separar un ámbito e insertarlo en la trama urbana con la clasificación de SUCU y el uso potencial que se le asigne al ámbito de suelo. Para ello, se reajustará, por tanto, el Sector de SUSO R/6 y se creará un ámbito que pertenece al SUCU 1.2 del casco de Guía, integrándolo en la trama urbana consolidada existente. Por lo tanto, el objetivo principal se complementa con la ordenación con carácter definitivo de cada una de estas piezas de suelo, sector de SUSO y ámbito de SUCU, calculando en el primero, en base a los aprovechamientos urbanísticos generados, el aprovechamiento medio, en función de los usos y edificabilidades de las parcelas, espacios libres públicos y dotaciones. En el segundo, conseguir la integración en la trama urbana definiendo el uso principal, los usos compatibles y su relación funcional con los usos colindantes, en base a la capacidad de uso del suelo”.

En cuanto a la propuesta de ordenación planteada, mantiene una coherencia notable respecto a la actualmente vigente en el PGO'17. En efecto, las unidades de aprovechamiento generadas apenas difieren: 20.742,70 m² frente a los 20.875,06 m² contemplados en el planeamiento en vigor. Esto pone de manifiesto la continuidad de criterios y la compatibilidad de la alternativa con el marco urbanístico aprobado.



En relación con la normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO'17, se establece la correspondencia tipológica de cada manzana: las M1, M2 y M3 adoptan la tipología m4; la M4, la tipología EQ-AP2; la M5, la EQ-AP1; y la M6, la tipología m3. Asimismo, los espacios libres de uso y dominio público (EL1, EL2, EL3, EL4 y EL5) se rigen por sus condiciones particulares, mientras que la red viaria se adecua a las determinaciones de las infraestructuras de transporte. El espacio libre público situado sobre la cubierta del EQ-AP2 estará sujeto a las condiciones específicas tanto de los espacios libres de uso público como de su ficha en el Anexo IV, prevaleciendo esta última en caso de contradicción.

En cuanto a la tipología EQ-AP2, se define como un equipamiento destinado principalmente a aparcamiento público techado, cuya cubierta se concibe como espacio libre de uso ciudadano. Se permiten los usos complementarios necesarios para su funcionamiento, mientras que los alternativos no están previstos. La parcela, edificabilidad, ocupación, retranqueos y patios de ventilación quedan regulados con precisión, con especial atención a la adaptación a la topografía y la conexión con la vía superior. Entre las condiciones específicas destacan la obligación de configurar la cubierta como plaza-mirador con zonas ajardinadas, pérgolas fotovoltaicas y un diseño orientado a la eficiencia energética, garantizando al mismo tiempo el carácter público mediante la constitución del correspondiente derecho de superficie.

Respecto a la tipología EQ-AP1, la ordenación propone una manzana cerrada con alineación a calle y parcela regular de tamaño medio. Su uso principal se centra en el aparcamiento público techado, complementado en planta baja con actividades terciarias (comerciales u oficinas). Se contemplan usos complementarios vinculados a servicios, almacenamiento y talleres, y usos alternativos como terciario en altura, dotacional o residencial comunitario para estudiantes, siempre supeditados a estudios de viabilidad que justifiquen la no implantación de aparcamiento. Los parámetros urbanísticos fijan condiciones claras de parcela mínima, edificabilidad, altura, ocupación, retranqueos, vuelos y patios, buscando un equilibrio entre compactidad edificatoria y adecuación funcional.

2.2. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Según el informe Técnico del Servicio de la Oficina de Apoyo al OAGC, de fecha 15 de septiembre de 2025, el DAE aportado plantea las siguientes:

ALTERNATIVA 1

"Resuelve la afección al cauce del Barranco integrando dos franjas paralelas que conectan con el cauce, combinando áreas urbanizadas y praderas susceptibles a inundaciones, lo que protege infraestructuras y edificaciones clave. La propuesta incluye tres conexiones con la Finca Clavijo y un viario peatonal que conecta el sector con áreas cercanas. Además, se preservan elementos patrimoniales (un estanque, acequia y molino) dentro de un jardín paisajístico, y se plantea la manzana M6"



con un 20% de ocupación en planta baja y un 100% en planta alta, formando un conjunto con el equipamiento existente. El borde del sector se completa con espacios libres y ajardinados”.

ALTERNATIVA 2

“Responde al Decreto Ley 1/2024, priorizando la vivienda protegida en las manzanas M1, M2, M3 y extendiéndola a M4. La conexión con el casco histórico se refuerza a través de una plaza abierta en la cubierta del EQ-AP. Se incluye un viario peatonal que recorre el sector, resolviendo el desnivel entre SUCU 1.2 y SUSO/R6, y finalizando en un jardín”.



ALTERNATIVA 3

“Aborda las necesidades del Plan de Movilidad municipal, transformando la manzana M4 en un edificio de aparcamientos (PB + 3P y cubierta) en lugar del uso comercial vigente. La manzana M6 se destina a vivienda protegida (VPO). Se prioriza la eficiencia energética del aparcamiento (M5), con aislamiento, energías renovables y puntos de recarga eléctrica, buscando un balance energético cero”.



ALTERNATIVA 4

“Sigue la línea de la alternativa 3, pero introduce variaciones clave. La manzana M4 se destina a aparcamientos (PB + 3P), manteniendo en planta baja un uso terciario (comercial/administrativo). La manzana M6 se destina a VPO (PB+2P). La cubierta del aparcamiento (EQ-AP) se ajardina e incorpora pérgolas fotovoltaicas que proporcionan sombra y recarga de vehículos eléctricos. Se añade un rodonal que mejora la conectividad entre edificaciones y el sector SUSO R/6”.



“En resumen, la alternativa 4 es la que mejor cumple los objetivos de la modificación, logrando un equilibrio entre urbanización y sostenibilidad. Aunque genera un impacto moderado y negativo en valores agrícolas y faunísticos, mejora significativamente el paisaje, la cultura, la población y la biodiversidad. La propuesta incluye una densidad urbanística adecuada, oferta de vivienda cercana a servicios públicos y transporte de bajas emisiones, además de infraestructuras verdes que mitigan riesgos climáticos como inundaciones”.

2.3. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Finalmente, el DAE, en su apartado 5, realiza una valoración de los efectos ambientales previsibles de la aplicación de la modificación menor para la alternativa seleccionada, que quedan resumidos en la tabla que se adjunta:



Factor Ambiental	Afección	Descripción del Impacto
Biodiversidad	Moderado (+)	Los espacios libres públicos enriquecen la biodiversidad presente, especialmente la vegetal.
Población	Crítico (+)	La tendencia en la zona es de estabilidad poblacional. La localización y el desarrollo de equipamientos redundan en beneficio de los segmentos de población más desfavorables.
Salud Humana	Moderado (-)	Durante la fase de construcción, se prevén impactos negativos temporales en la salud humana debido al aumento de residuos, partículas en suspensión, compuestos orgánicos volátiles, ruido y vibraciones. La producción de residuos sólidos urbanos en fase de explotación será manejable dentro del sistema actual, por lo que no se consideran impactos significativos a largo plazo.
Flora y fauna	Moderado (-)	Se prevé una afectación directa a varios ejemplares de palmera canaria debido a la incompatibilidad con los nuevos usos. Las palmeras serán trasplantadas a espacios libres planificados. Existe el riesgo de que especies como el alcaraván puedan recolonizar la zona antes de la ejecución del proyecto, lo que requerirá medidas preventivas para protegerlas. El cambio de uso provocará pérdida de hábitats para algunas especies, pero también creará nuevos hábitats.
Geología/ Geomorfología	Moderado (-)	El área ha sufrido degradación previa por el uso agrícola y residencial, minimizando el impacto de las nuevas intervenciones.
Suelos	Severo (-)	El mayor valor ambiental del sector es su capacidad agrícola. La modificación urbanística implica la pérdida irreversible de parte del suelo fértil, incompatible con la conservación edáfica.
Hidrología	Compatible (-)	La impermeabilización del sector modificará la escorrentía superficial, desviándola al barranco de Las Garzas. Aunque este cambio afecta el ciclo hidrológico, se considera compatible porque la ordenación incorpora franjas de espacios libres paralelas al cauce, mitigando riesgos de inundación y adaptándose a los impactos climáticos previstos.
Calidad del aire	Moderado (-)	Durante la construcción, se espera un aumento temporal de contaminantes atmosféricos debido a las obras, tráfico y actividad industrial. Aunque no existen definiciones universales sobre niveles admisibles de contaminación en áreas urbanas, se espera que estos efectos desaparezcan una vez finalizada la fase de construcción, sin generar impactos significativos a largo plazo.
Cambio climático	Moderado (-)	Aunque la urbanización podría contribuir al efecto de isla de calor urbana, se implementarán medidas correctoras para mitigarlo. Se estiman emisiones de CO2 durante la construcción (11.081 tn) y en fase operativa (239,2 tn/año), con el mayor impacto asociado a los materiales utilizados.
Paisaje	Severo (+)	La propuesta consolida un tipo de paisaje urbano producto del crecimiento planificado de la ciudad. La nueva planificación permite una acertada integración paisajística y visual, asegurando la continuidad paisajística entre el suelo ya urbanizado y el que se pretende incorporar.
Patrimonio	Compatible (+)	Se integran todos los valores culturales presentes en el sector de la ordenación

Analizado el cuadro síntesis, destaca la afección al suelo calificada por el evaluador como severa. No obstante, debe considerarse que la pérdida irreversible de suelo agrícola deriva de la categorización urbanística establecida en el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, aprobado en 2017, que clasificó el ámbito como suelo urbanizable sectorizado ordenado.





En consecuencia, puede concluirse que la pérdida de suelo con aptitud agrícola en el ámbito de estudio no es consecuencia de la presente modificación, sino de la categorización fijada en el citado Plan General, actualmente en vigor. La modificación se limita a introducir ajustes de carácter menor, sin generar efectos adicionales sobre la categorización del suelo ni sobre la disponibilidad de recursos agrarios del municipio.

2.4. MEDIDAS DE PREVENCION, REDUCCIÓN, ELIMINACION Y COMPENSACIÓN RELACIONADAS CON LA PROPUESTA.

Las medidas dispuestas por el evaluador ambiental para prevenir, mitigar o corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente por la aplicación de la ordenación contenida en la Modificación Menor del Sector SUSO/R6 Barranco de Las Garzas quedan recogidas en el DAE y aparecen como Anexo I del informe técnico de fecha 15 de septiembre de 2025.

2.5. SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Modificación Menor del Sector SUSO/R6 Barranco de Las Garzas quedan recogidas en el DAE y aparecen como Anexo II del informe técnico de fecha 15 de septiembre de 2025.

3.- ADECUACION DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION Y TRAMITACION DEL EXPEDIENTE.

El **INFORME JURIDICO**, emitido por la técnica de Administración General adscrita al Servicio de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental firmado con fecha 15 de septiembre de 2025, analiza el **procedimiento y tramitación del expediente de evaluación ambiental**.

3.1 SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL. CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PROPUESTA.

De las conclusiones del Informe jurídico de la Oficina de Apoyo a el OAGC, se colige la adecuación del procedimiento de evaluación aplicado y la correcta tramitación del expediente:

"Tras el análisis del documento ambiental, del informe del Técnico de la Oficina de Apoyo al Órgano Ambiental, y de la normativa de aplicación, se concluye que ha quedado acreditada, la motivación de la aplicación de la evaluación conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada".

Asimismo, el informe técnico de la oficina de Apoyo al Órgano Ambiental, al efecto concluye que: *"....resolvemos que procede la evaluación ambiental estratégica simplificada, y que será el Órgano Ambiental de Gran Canaria quién decidirá si su contenido puede tener efectos significativos en el medio ambiente"*.

Del expediente administrativo remitido por el OS, así como de los informes técnico y jurídico emitidos por el Ayuntamiento, se desprende que concurren los elementos suficientes para considerar debidamente justificada la tramitación de la





modificación menor en atención a la normativa aplicable y a los fundamentos expuestos en dichos documentos.

3.2 SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LAS CONSULTAS EN MATERIA AMBIENTAL, A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y A LAS PERSONAS INTERESADAS.

Según consta en el **INFORME JURIDICO** anteriormente citado, y en el propio expediente administrativo, las consultas realizadas por el Servicio de Apoyo al Órgano Ambiental a las administraciones públicas afectadas y a las personas Interesadas, son las que se relacionan en el siguiente cuadro, poniendo a su disposición el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS	Fecha Recepción	Fecha cumplimiento plazo	EMISIÓN DE INFORMES		EMISIÓN DE INFORME EXTEMPORÁNEO
Ministerio de Defensa	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025	20250404 RE29213	<u>20250527 RE40827</u>	<u>20250606 RE44224</u>
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad. Instituto Canario de la Vivienda.	<u>31/03/2025</u>	06/06/2025			
Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas. Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico. Dirección General de Ordenación del Territorio.	<u>31/03/2025</u>	06/06/2025			
Consejería de Transición Ecológica y Energía. Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.	<u>31/03/2025</u>	06/06/2025			
C ^a de Medio Ambiente. Servicio de Medio Ambiente.	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025			
C ^a de Presidencia. Servicio de Patrimonio Histórico.	<u>04/04/2025</u>	12/06/2025			
Consejería de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Planeamiento. Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025			
Ayuntamiento de Gáldar	<u>31/03/2025</u>	06/06/2025			
Ayuntamiento de Moya	<u>28/05/2025</u>	01/08/2025			





PERSONAS INTERESADAS	Fecha de recepción	Fecha cumplimiento plazo	EMISIÓN DE INFORME	EMISIÓN DE INFORME EXTEMPORÁNEO
www/ adena (Asociación para la defensa de la naturaleza)	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025		
Seo bird life (sociedad española de ornitología)	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025		
Federación Ben Magec Ecologistas En Acción	<u>02/04/2025</u>	10/06/2025		
Green Peace	<u>04/04/2025</u>	12/06/2025		
ASOCIACIÓN GRUPO ECOLOGISTA ACTIVA (GEA)	<u>02/05/2025</u>	08/07/2025		
Grupo de Acción Costera de Gran Canaria.	<u>01/04/2025</u>	09/06/2025		
ASOCIACIÓN DE VECINOS LA PICONERA	<u>18/04/2025</u>	25/06/2025		

3.3 SOBRE LOS INFORMES RECIBIDOS EN LA FASE DE CONSULTA Y EL SENTIDO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS.

Según consta en el **INFORME JURIDICO** citado, y en el propio expediente administrativo, en el trámite de Consultas evacuaron informe las siguientes Administraciones:

ADMINISTRACIÓN ESTATAL

Ministerio de Defensa.

Con fecha 04.04.2025, RE nº 2025029213, tuvo entrada en el Registro del Órgano Ambiental escrito firmado por el Coronel Auditor Subdirector General de Patrimonio, D. Fernando Benito Del Val Esteban, comunicando lo siguiente:

"(...) se hace constar que, si en el plazo de TRES meses no hubiera sido posible alcanzar una solución negociada o si, transcurrido dicho plazo, el informe vinculante aún no hubiera sido emitido, los efectos del silencio serán desfavorables, por lo que no podrá aprobarse el instrumento de evaluación ambiental sometido a consulta en lo que afecte a la competencia estatal en materia, en este caso, de Defensa Nacional."

Con fecha 06.06.2025, RE nº 2025044224, consta la emisión de informe del Ministerio de Defensa, firmado por el Coronel Auditor Subdirector General de Patrimonio, D. Fernando Benito Del Val Esteban, el cual concluye:

"(...) Con fecha de entrada 2 de abril de 2025, en el Registro de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa, órgano competente para emitir el informe solicitado, se ha recibido el instrumento de "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA PARA LA FORMULACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL PARA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO MUNICIPAL EN EL SECTOR SUSO R6 BARRANCO DE LAS GARZAS".(ANEXO), a fin de que pueda evadirse el trámite previsto en la Disposición adicional decimoséptima de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en cuya virtud: "Cualquier actuación administrativa medioambiental o de otra índole de las comunidades





autónomas o de las entidades locales que dimane de la presente ley que incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional, necesitará el informe preceptivo del Ministerio de Defensa, que tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional.

Una vez analizado por nuestros órganos técnicos se emite informe **FAVORABLE”**

3.4.- INFORMACION PUBLICA.

Según consta en el INFORME JURIDICO citado anteriormente, y en el propio expediente administrativo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas N.^o 47, de fecha viernes 18.04.2025, se publicó anuncio sometiendo el procedimiento al trámite de Información Pública por un plazo de 45 días hábiles.

Solicitada certificación acreditativa de si se han presentado alegaciones en el Registro General, mediante certificación expedida por el Sr. Consejero de Gobierno de Presidencia y Movilidad Sostenible, de fecha 4 de Julio de 2025, se hace constar que:

“entre las fechas 18 de abril de 2025 a 25 de junio de 2025, ambos inclusive, salvo error u omisión, consta la presentación de la siguiente alegación:

Nº Registro Entrada: 2025051162. Fecha Registro Entrada: 26/06/2025
11:45. Nombre o razón social: José Manuel Roque Ojeda, (42845353X).
Observaciones: Fecha de registro original: 23/06/2025 12:00. Carta certificada”.

Con fecha 24 de julio de 2025, RE nº 2025059126, el Órgano Sustantivo remite Informe respuesta a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, que se da por reproducido.

4.- PROPUESTA DE FORMULACION DE INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Considerados los documentos aportados por el promotor, el expediente de tramitación remitido por el Órgano Sustantivo; los pronunciamientos de las administraciones públicas consultadas; el resultado de la información pública; los informes técnico y jurídico del Servicio Oficina de Apoyo que obran en el expediente, y la propuesta del ponente, el Órgano Ambiental de Gran Canaria reunido en sesión de fecha 29 de septiembre del 2025, tras su debate, adopta el siguiente **ACUERDO**:

FORMULAR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA “MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO MUNICIPAL EN EL SECTOR SUSO/R6 BARRANCO DE LAS GARZAS”, entendiéndose que no tiene efectos significativos sobre el medioambiente, siempre y cuando se cumplan los siguientes **CONDICIONANTES**:

- Las medidas de prevención, reducción, eliminación y compensación relacionadas con el desarrollo de la Modificación Menor contenidas en el documento ambiental estratégico deberán entenderse como condicionantes de este informe ambiental estratégico para la recuperación de las variables ambientales afectadas por la aplicación de la Modificación Menor. Entendiéndose que la aplicación de las medidas correctoras y de conservación propuestas son adecuadas, los condicionantes ambientales que se





plantean en este informe se consideran adicionales a los que ya se exponen en el Documento Ambiental Estratégico.

• **Respecto a la gestión del suelo agrícola:**

Se realizará un análisis de la capa fértil que se pretende reintegrar en otras zonas del proyecto. En caso de detectar contaminantes, será necesario aplicar un tratamiento específico de recuperación y limpieza antes de su reintegración, garantizando que las tierras cumplen con los estándares necesarios para su uso como suelo fértil en áreas ajardinadas o espacios libres del proyecto. El excedente de suelo agrícola fértil que no pueda ser reutilizado en la propia parcela objeto de actuación será trasladado a emplazamientos designados como áreas de aprovechamiento de tierras, asegurando su destino a suelos fértiles y aptos para el cultivo. De este modo, se garantiza la conservación y optimización de un recurso natural limitado, en coherencia con los principios de sostenibilidad y de gestión racional de los recursos establecidos en la normativa ambiental y urbanística vigente.

• **Referente a vegetación y sombras:**

Se priorizará el uso de especies que minimicen la generación de residuos orgánicos en aceras y calzadas; además, deberán ser especies que no generen sustancias que puedan provocar reacciones alérgicas, como polen o resinas, especialmente en épocas de primavera o en condiciones de fuertes vientos. Este criterio garantizará la habitabilidad y el confort de los espacios públicos, reduciendo riesgos para la salud de la población y mejorando la calidad del entorno urbano. La elección de especies deberá realizarse con asesoramiento técnico especializado, atendiendo tanto a su bajo mantenimiento y consumo hídrico, así como a su impacto ambiental y social.

• **Por lo que respecta a las energías renovables y eficiencia energética:**

La Agenda 2030, junto con la normativa española y europea, establece la necesidad de avanzar hacia un modelo constructivo bajo en emisiones, apoyado en la eficiencia energética y el uso de energías renovables. Los nuevos edificios residenciales, conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HE), deben ser considerados de consumo de energía casi nulo (NZEB). Por todo ello, se establece como condicionante que esta modificación de planeamiento incluya condiciones urbanísticas que favorezcan:

- La instalación de cubiertas solares.
- La orientación óptima de las edificaciones.
- Diseño de la envolvente con materiales aislantes y eficientes.
- Fomento de ventilación cruzada y estrategias bioclimáticas pasivas.
- La disposición de preinstalaciones para movilidad eléctrica y redes de energía compartida.

• **Para el impacto acústico durante la fase de ejecución de las obras:**

Con objeto de minimizar las afecciones derivadas del ruido generado durante la fase de ejecución de las obras, especialmente en entornos residenciales o sensibles, el planeamiento deberá establecer los siguientes condicionantes, de obligado cumplimiento en los proyectos que se desarrolleen en el ámbito:



- **Limitación horaria:** Las actividades generadoras de ruido deberán restringirse al horario comprendido entre las **8:00 y las 20:00 horas de lunes a viernes**, quedando prohibida su realización en horario nocturno, fines de semana y festivos, salvo autorización expresa del órgano competente.
- **Elección de maquinaria:** Se deberá emplear maquinaria y herramientas con certificación acústica conforme a la normativa vigente, dotadas de los sistemas de atenuación sonora correspondientes, y con mantenimiento periódico documentado.
- **Planificación de trabajos:** Las tareas más ruidosas deberán programarse en las franjas horarias de menor sensibilidad y evitarse durante las primeras y últimas horas del día.
- **Medidas de contención:** En caso de que existan receptores sensibles a menos de 100 metros (viviendas, centros educativos, etc.), será obligatoria la instalación de **pantallas acústicas temporales** u otras barreras de mitigación sonora adaptadas al entorno.
- **Información a la población:** El promotor o responsable de la obra deberá habilitar mecanismos de comunicación previa a los vecinos y entidades afectadas, informando del calendario previsto y del canal de atención a quejas o incidencias relacionadas con el ruido.
- **En relación a la emisión de partículas en suspensión durante la fase de ejecución de las obras:**

Con objeto de prevenir la dispersión de partículas y minimizar los efectos negativos sobre la calidad del aire, la salud pública y el entorno urbano durante la fase de ejecución de las obras, el planeamiento deberá establecer los siguientes condicionantes, de obligado cumplimiento en los proyectos que se desarrollen en el ámbito:

 - Las superficies sin pavimentar del ámbito en obras deberán mantenerse **humectadas periódicamente**, especialmente en condiciones meteorológicas adversas (viento seco, altas temperaturas).
 - Los acopios de materiales pulverulentos deberán ser **cubiertos con lonas transpirables o mallas protectoras**, evitando su dispersión por acción del viento.
 - Deberá instalarse un **vallado perimetral opaco o semipermeable** que limite la emisión de polvo fuera del recinto de obras.
 - Todos los vehículos y maquinaria pesada que operen en la obra deberán respetar una **velocidad máxima de 10 km/h** y se establecerán sistemas de **limpieza de ruedas** a la salida del recinto para evitar arrastre de material a la vía pública.
 - Se evitará el uso de técnicas de demolición o excavación que generen altas concentraciones de partículas en suspensión, optando por **sistemas mecanizados controlados y métodos en húmedo** cuando sea técnicamente viable.





• **En lo concerniente a los bienes de interés etnográfico presentes en el sector:**

En la parcela objeto de planeamiento se localizan varios elementos con valor etnográfico que forman parte del patrimonio cultural del territorio. A fin de garantizar su protección, conservación y adecuada integración en el desarrollo urbanístico, el planeamiento deberá establecer los siguientes condicionantes, de obligado cumplimiento en los proyectos que se desarrollen en el ámbito:

- Los elementos identificados como bienes de interés etnográfico deberán ser **delimitados, inventariados y georreferenciados** en el documento de planeamiento y en los posteriores proyectos de ejecución, indicando su localización, tipología, estado de conservación y valores asociados.
- Será obligatorio **mantener y conservar in situ** aquellos bienes que por su singularidad, integridad o representatividad así lo requieran, asegurando su **protección física durante las obras** mediante vallado y señalización específica.
- Se deberá **redactar un estudio de integración paisajística y patrimonial**, que contemple el tratamiento urbanístico del entorno inmediato de los bienes (zonas verdes, recorridos peatonales, iluminación, accesibilidad), evitando su descontextualización o pérdida de valor.
- En caso de que algún elemento deba ser desplazado o desmontado por razones técnicas justificadas, se exigirá una **autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio**, así como su documentación gráfica, planimétrica y fotográfica detallada, y su posterior **reubicación, reconstrucción o musealización**.
- Se recomienda incluir estos bienes en los **espacios públicos o zonas libres** del futuro desarrollo, garantizando su **visibilidad, accesibilidad y señalización interpretativa**.
- Cualquier actuación deberá atender a lo establecido por la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico-cultural, y podrá requerir la emisión de informe vinculante por parte del organismo competente.

• **Respecto al seguimiento de la presente Evaluación Estratégica Simplificada:**

El Órgano Sustantivo deberá acreditar ante el Órgano Ambiental que ha incorporado en el documento definitivo de la Modificación Menor los condicionantes incluidos en el presente Informe Ambiental Estratégico.

PROPUESTAS A MODO DE RECOMENDACIÓN

- **Diseño bioclimático:**
 - Fomentar el uso de materiales reciclados y de proximidad, libres de sustancias tóxicas y de bajo impacto ambiental.
- **Reducción del consumo energético:**
 - Incorporación de sistemas de generación de energía renovable (placas solares y termo-solares) y medidas de aislamiento térmico que favorezcan la eficiencia energética.





**CONSEJERÍA
DE GOBIERNO
DE POLÍTICA
TERRITORIAL
Y PAISAJE**

**OFICINA DE APOYO
AL ÓRGANO DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL 07.0.3.**

- Uso de tecnologías avanzadas como Building Information Modeling (BIM) para optimizar procesos constructivos y reducir la huella de carbono.

Este Acuerdo se adopta en virtud del Convenio de delegación de competencias suscrito entre el Ayuntamiento de Santa María de Guía (acuerdo de delegación de fecha 22/03/2024) y el Cabildo de Gran Canaria (acuerdo de aceptación de la delegación de fecha 25/10/2024) publicado en el Boletín Oficial de la Provincia Nº.138 de 13 de noviembre de 2024.

Este Acuerdo se hará público a través del Boletín Oficial de La Provincia, y la sede electrónica del Órgano Ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Ayuntamiento de Santa María de Guía, como órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la Modificación Menor del PGO Municipal en el Sector SUSO/R6 Barranco de Las Garzas.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación ambiental, contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del Plan.

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica.

