

MEMORIA
MODIFICACIÓN MENOR
DE LA
PARCELA C-3
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

QUE PRESENTA
FUND GRUBE S.A

AGOSTO DE 2021

1

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58 Ver sello		- 1/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 2/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA C-3

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



- ZONA DEPORTIVO-CULTURAL
- ZONA VERDE
- SOCIAL
- CULTURAL
- PUEBLO CANARIO-HOTEL CONGRESOS
- DEPORTIVO
- ESCOLAR
- HOTEL-BUNGALOWS
- APARTHOTEL-HOTEL-BUNGALOWS
- HOTEL-BUNGALOWS
- COMERCIAL
- ESPACIOS LIBRES
- PASEO MARÍTIMO
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- CRUZ ROJA

1.	APHB1	=	47.591,90m2
2.	APHB2	=	71.783,74m2
3.	APHB3	=	56.136,95m2
3'	DEP	=	26.950,00m2
4.	APHB4	=	34.562,20m2
4'	VU	=	12.391,48m2
5.	B1-1	=	19.593,37m2
6.	B1-2	=	18.331,11m2
7.	B2-1	=	19.914,90m2
8.	B2-2	=	17.710,88m2
9.	B3-1	=	15.372,00m2
10.	B3-2	=	5.749,17m2
11.	B4-1	=	13.033,56m2
12.	B4-2	=	36.948,24m2
13.	B5-1	=	12.481,86m2
14.	B5-2	=	12.594,13m2
15.	B5-3	=	14.705,31m2
16.	C1	=	14.705,31m2
17.	C2	=	7.801,96m2
18.	BUP	=	13.494,56m2
19.	PRE	=	6.669,63m2
20.	HB-1	=	104.323,56m2
21.	H2	=	58.190,87m2
22.	HB-3	=	61.985,68m2
23.	HB-4	=	61.985,68m2
24.	S1	=	4.700,42m2
25.	S2	=	7.519,74m2
26.	CUL	=	33.600,00m2
27.	CRU1-A	=	27.400,00m2
28.	CRU1-B	=	48.278,26m2
29.	CRU2	=	28.641,74m2
30.	C3-0	=	715,00m2
31.	C3-1	=	475,00m2
32.	C3-2	=	475,00m2
33.	C3-3	=	475,00m2
34.	C3-4	=	475,00m2
35.	C3-5	=	475,00m2
36.	C3-6	=	475,79m2
37.	C3-7	=	475,00m2

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A

AGOSTO DE 2021

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 3/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 4/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO
 - 1.1.- INTRODUCCIÓN
 - 1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
 - 1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCORRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR
 - 1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES
 - 1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
 - 1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
 - 1.7.- ÁMBITO
 - 1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO

- 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- 3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
 - 4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
 - 4.2.- INTERESES CONCURRENTES
 - 4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS CON USO COMERCIAL C-3.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 5/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 6/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

- 6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
- 7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
- 9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR
- 11.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN MENOR.
- 12.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
 - 12.1.-ALTERNATIVA 0
 - 12.2.-ALTERNATIVA 1
 - 12.3.-ALTERNATIVA 2
 - 12.4.-CONCLUSIONES
- 13.- NORMATIVA MODIFICADA
- 14.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
- 15.- DEBERES DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR Y DE TODOS LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS C-3

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 7/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 8/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

16.- PLANOS

16.1.-LOCALIZACIÓN.

16.2.-ALTERNATIVA 0.

16.3.-ALTERNATIVA 1.

16.4.-ALTERNATIVA 2.

17. ANEXOS:

- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL PROMOTOR.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 9/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1.- INTRODUCCIÓN

El objeto de la Modificación Menor es establecer un mayor aprovechamiento de las parcelas comerciales, denominadas C-3-0 a C-3-7, número 30 a la 37 de la leyenda del plano 39 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, plano de Zonificación, insertado a continuación, ubicadas en el ámbito de Meloneras, adaptando, el aprovechamiento que le da el planeamiento en vigor a la realidad a esas parcelas, al aprovechamiento que realmente hacen hoy día de ese suelo.



Ubicación de las parcelas con uso comercial C-3-30 a C-3-37



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 10/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

Lo primero que debemos señalar de los documentos insertados del Plan General de Ordenación Urbana Vigente es que encontramos una contradicción entre la leyenda que acompaña al plano 39 de Zonificación y lo grafiado en el mismo.

Como podemos comprobar, con uso Comercial dentro de la leyenda aparecen solo 8 parcelas C-3, desde la parcela C3-0 a la parcela C3-7, numeradas, dentro de la relación de esa leyenda, con los números 30 a 37.

	COMERCIAL	30.	C3-0	≡	715,00m ²
	ESPACIOS LIBRES	31.	C3-1	≡	475,00m ²
	PASEO MARITIMO	32.	C3-2	≡	475,00m ²
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	33.	C3-3	≡	475,00m ²
	CRUZ ROJA	34.	C3-4	≡	475,00m ²
		35.	C3-5	≡	475,00m ²
		36.	C3-6	≡	475,79m ²
		37.	C3-7	≡	475,00m ²

Sin embargo, en la documentación gráfica, plano 39 del Plan General de Ordenación Urbana Vigente, se señalan 11 parcelas comerciales, C-3, tal como podemos ver en un extracto de ese plano insertado a continuación, desde la 30 a la 38, y decimos que son 11 ya que con los números 36 y 37 hay dos parcelas distintas, señaladas en círculos rojo en el plano siguiente:



Ubicación de las 11 parcelas con uso comercial C-3, dentro del ámbito de Meloneras.

Dentro de estas parcelas comerciales se encuentra la parcela C3-3, con el número de leyenda y grafiado de plano nº 33, perteneciente al Promotor de esta iniciativa de Modificación Menor, la entidad FUND GRUBE S.A.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 11/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



Parcela comercial C-3-3, nº 33 de la leyenda del plano 39 de Zonificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana

En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial – Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de estas parcelas de uso comercial en el ámbito de Meloneras 2A.**



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año LXXXVII

Viernes, 11 de Mayo de 2012

FASCÍCULO I. Número 61

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

5548 Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana..... 7786

BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 12/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Posteriormente, por Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial, se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria", que pretendió resolver numerosos problemas urbanísticos y ambientales, causa del estancamiento y el deterioro de su imagen como destino turístico, entre los que se encontraban entre otros, la baja calidad comercial en centros antiguos existentes.

Se formuló el Plan de de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Maspalomas Costa Canaria, *"con la finalidad de definir un modelo turístico de destino y ofrecer cobertura a las actuaciones públicas y privadas de sustitución, de rehabilitación de la planta de alojamiento e infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que permitirán cumplir con el objetivo de renovación turística del sur de Gran Canaria"*.

De forma expresa, entre las actuaciones previstas se contemplaba la rehabilitación de espacio público (calles y avenidas, paseo marítimo y plazas) y la renovación de los establecimientos turísticos y de sus complementarios (comerciales y recreativos) insertos en la trama del ámbito de actuación, todo ello con apoyo en el artículo 15 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, que introduce la figura de los planes y programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, como instrumentos aptos para dar cobertura a concretos proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística.

Este documento, se incorporó a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Bartolomé de Tirajana del año 1996, en el ámbito afectado.

Las actuaciones pretendidas no se encontraban previstas en el planeamiento vigente, y el documento fue sometido a la evaluación ambiental estratégica prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, aprobándose por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias su memoria ambiental.

Igualmente, fue sometido a informe del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y del Cabildo Insular de Gran Canaria, a consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al trámite de información pública, siendo finalmente aprobado, instando, en el Decreto citado, a que las administraciones públicas competentes procediera a la alteración de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística pertinentes, al objeto de incorporar a dichos instrumentos la ordenación contenida en el «Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria”, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias., hecho que se produjo el día 4 de enero de 2013, BOC número 3.

En base a este Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996, **se realizaron las obras de la parcela comercial C-3-3, con el número de leyenda y grafiado de plano nº 33, perteneciente al Promotor de esta iniciativa de Modificación Menor, la entidad FUND GRUBE S.A, como actuación de dotación, a las que se le aplicó las determinaciones establecidas en el capítulo III de la Normativa.**

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 13/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Sin embargo, por Sentencia 338/2016, de 25 de julio de 2016, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Anula el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de La Competitividad de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, al estimar el recurso interpuesto por don Ángel Antonio López Navarro, y lo hace fundamentalmente por incumplimiento de legislación básica estatal.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dictó Sentencia con fecha 4 de mayo de 2018 en el procedimiento ordinario nº 171/2013, promovido por Promociones Faro, S.A. contra el Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana-Maspalomas Costa Canaria.

Además, por Sentencia 119/2016, de 18 de mayo de 2018, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el recurso 157/2013, estima el recurso interpuesto por la representación procesal de OASIS BEACH MASPALOMAS S.L frente al acto y Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, que declara nulo y consecuentemente anula tres sectores referidos, del mismo, entre los que se encuentra la actuación 04, intervenciones en espacio privado Quioscos Comerciales en Meloneras.

La sentencia de fecha 4 de mayo de 2018 en el procedimiento ordinario nº 171/2013, fue recurrida en Casación, recurso núm. 7858/2018, interpuesto por el GOBIERNO DE CANARIAS y EL CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA, recurso que fue finalmente desestimado, el 7 de octubre de 2020, por sentencia 1267/2020 del Tribunal Supremo, con el siguiente fallo:

Desestimamos, por pérdida de objeto, los recursos de casación que con el número 7858/2018 interponen el Gobierno de Canarias y el Cabildo Insular de Gran Canaria contra la sentencia de fecha 4 de mayo de 2018, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 171/2013, interpuesto por la mercantil Promociones Faro S.A., contra el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística del Municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el Área de Maspalomas, Costa Sur de Gran Canaria, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias 90/2012, de 22 de noviembre.

Al desestimarse el recurso de Casación, se hizo firme la Sentencia de fecha 4 de mayo de 2018 en el procedimiento ordinario nº 171/2013, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias número 38, de 24 de febrero de 2021, en el que se Resuelve, el 15 de de febrero de 2021, lo siguiente: .

Dar publicidad en el Boletín Oficial de Canarias, para general conocimiento y cumplimiento, al fallo de la Sentencia firme de fecha 4 de mayo de 2018, en el procedimiento ordinario nº 171/2013, promovido por Promociones Faro, S.A. contra el Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 14/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria), cuyo tenor literal es el siguiente:

“Que debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Promociones Faro, S.L., frente al acto y Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, antes identificado, que declaramos nulo y consecuentemente anulamos, sin imposición de costas.”

De todo ello, se **colige que las actuaciones efectuadas**, al amparo del Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, **entre las que se encuentra la intervención en el espacio privado, Quiosco Comercial de la entidad FUND GRUBE, S.A., están anuladas.**



Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico:	08-07-2022 11:28:58	- 15/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN						
INTERVENCIÓN PROPUESTA		04. KIOSCOS COMERCIALES EN MELONERAS. Proyecto de rehabilitación, mejora, adaptación a los estándares de calidad				
SITUACIÓN		c/ Mar Mediterráneo y Paseo de Meloneras				
ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL						
URBANIZACIÓN	Meloneras 2A	PARCELA	C3	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	Ocupación %			
4.515,00	Tercio comercial y de hostelería	-----	100	1,20 (1)	2 plantas, altura 6,00 metros	-----
OBSERVACIONES						
(1) La resultante de aplicar los parámetros de la edificación y en cumplimiento del artículo 13 de la normativa de este Plan de Modernización. - Estas edificaciones tendrán el carácter de singulares, bien sea como puesto de venta, miradores, restaurantes, etc., quedando integrados dentro del entorno						
MEDIDAS AMBIENTALES						
a.- Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa de este plan y que sean aplicables a la actuación.						
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA						
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisajes de contrastes, manejo de la luz natural. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.						
FACHADAS (orientativas)						
MATERIALES	COLORES/TEXTURAS	CARPINTERÍA	VALLAS/BARANDILLAS			
Enlucido, panel cerámico, panel de mortero pretensado	Acabados: enlucido, pintura, piedra, madera y paneles prefabricados.	Color: negro, wengué, metalizado y blanco Materiales: aluminio y madera.	Materiales: Acero inoxidable, acero galvanizado y vidrio. El paramento horizontal al será traslucido.			
TERRAZAS			CUBIERTAS			
Materiales: madera natural o lacada, mimbre, aluminio y acero inoxidable. Toldos plegables.			Materiales y/o acabados: losetas cerámicas o prefabricadas, madera, vegetal, gravilla.			
CARTELERÍA			INSTALACIONES			
Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)			Paralela a la fachada, salientes <10 cm del plano de fachada o integrado en el plano de fachada. Material, color y caligrafía homogéneo (igual que la carpintería)			

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Una vez anulado Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, **recupera la vigencia el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996**, por lo que con este documento se prepara una **Modificación Menor del mismo**, en relación a alguno de los parámetros urbanísticos que tienen estas parcelas comerciales C-3 en el sector de Meloneras 2A, posibilitando un aumento de edificabilidad, que sin ser significativa, recoja la realidad de los mismos. .

El objetivo principal es, por tanto, responder a la problemática generada por dicha anulación, en base a la cual se habían realizado actuaciones en distintos ámbitos del municipio, entre los cuales se encuentra la rehabilitación y mejora de la edificación comercial de la Entidad **FUND GRUBE, S.A.**, situado en el paseo Marítimo de Meloneras, quiosco nº 33.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 16/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



Quiosco n° 33 del Paseo de Meloneras en Maspalomas

En el punto anterior se ha resumido la trayectoria urbanística por la que ha pasado la parcela que ocupa el quiosco n° 33, dentro de las parcelas C-3 con uso comercial en el ámbito de Meloneras, viéndose además el resto de quioscos de la parcela C-3, hayan realizado obras de rehabilitación y mejora o no, por la anulación del Plan de Modernización, encontrándose todos con la necesidad de que se tramite una Modificación Menor que les dé cobertura jurídica.

Las cuestiones que se pretenden modificar, y que ya habían sido tenidas en cuenta en el Plan de Modernización anulado, mantienen la misma ordenación para estas edificaciones singulares, quioscos con uso comercial, y les permite que, con la misma ocupación, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, del 100%, puedan aumentar la edificabilidad e incluso el número de plantas, sin que esto modifique el volumen existente.

Durante el desarrollo de la actividad comercial de estos quioscos se ha venido ocupando con escaparates móviles y expositores, las zonas de retranqueos que se producían al poder materializar exclusivamente el $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s del 100 de la ocupación en planta.

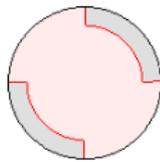
Lo que ahora se pretende, es manteniendo, como decimos la ocupación del 100% del suelo de la parcela, permitir un aumento de edificabilidad que redunde en la mejora de la zona, eliminando la ocupación de parte del paseo por estos elementos añadidos a los quioscos en su zona de no ocupación del 100% de la parcela. El adecuado tratamiento de estos quioscos, definiendo los espacios de venta dentro del perímetro de su parcela, es una mejora en la percepción de los espacios diferenciados, por un lado el paseo y por otro la zona de venta, sin que ello suponga un menoscabo para el espacio libre público.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 17/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0882205DS4608S0001RA  
Localización	PS DE MELONERAS 8 KIOSKO URB.MELONERAS 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida 	898 m ²
Año construcción	1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	PS DE MELONERAS 8 KIOSKO URB.MELONERAS SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	474 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	423	E Reforma media	1.999

Se señala en color gris, en la planta de cualquiera de los quioscos de la Parcela C-3, la parte no ocupada del perímetro del inmueble

Es evidente que el uso comercial que se produce en estos quioscos situados en este paseo de Meloneras fomenta una atracción importante para el viandante que, en caso de no ordenarse adecuadamente, podría transformarse en un problema. Por ello, el objetivo de esta Modificación Menor es hacer partícipe al uso comercial, de forma adecuada, con la red de esparcimiento de esta zona de Meloneras, entre la que se puede considerar como la más importante su paseo marítimo.

En conclusión, el presente documento tiene por objeto la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en lo referente a la ordenanza particular que regula los parámetros urbanísticos de la parcela C-3, con los quioscos que la componen, en el paseo de Meloneras.

Se trata de modificar los parámetros urbanísticos para crear el marco legal con el fin de que se ordena esta actividad comercial en el espacio que realmente ocupan para ello.

En este contexto de necesidad de regular esta actividad comercial en la parcela C-3, con los quioscos que lo conforman, en la presente Modificación Menor, se descarta cualquier aspecto referido a la ordenación estructural o la implicación de alteraciones sustanciales del modelo territorial, ya que se limita exclusivamente a la modificación de parámetros urbanísticos en las ordenanzas particulares que afectan a la parcela C-3 y a los quioscos que la componen.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 18/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

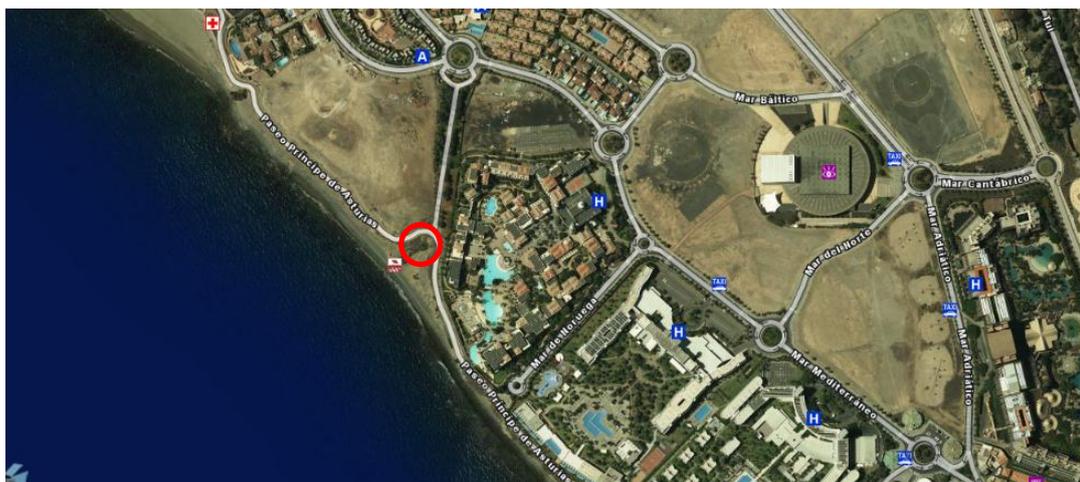
1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCORRE EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR.

De los 11 quioscos que vienen grafiados en el planeamiento en vigor, Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, [en adelante PGOUSBT'96], algunos están ejecutados con arreglo a los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOUSBT'96, otros ni siquiera están ejecutados y alguno se acogió a la rehabilitación y mejora que le permitía el Plan de Modernización, recientemente anulado.



Las razones hay que buscarlas en primer lugar a que los quioscos 36 y 37, grafiados en el plano y señalados en rojo, están repetidos y que entendemos obedece a un error. Ese suelo no está destinado a ese uso ya que de serlo no se cumpliría la superficie de suelo destinada a ese uso por el PGOUSBT'96 vigente, superándola ampliamente.

En relación al quiosco señalado con el número 34, que se ubicaba en la ZV3, entendemos que no se ha ejecutado por ser inejecutable dado que, por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y por la demarcación de Costas de Canarias, se ha permitido ocupar el suelo que estaba con ese uso en el PGOUSBT'96 vigente, por el Paseo Príncipe de Asturias, tal como vemos en la foto de VISOR GRAFCAN siguiente:



Se señala en círculo en color rojo el suelo que estaba destinado al quiosco C 34, de la Parcela C-3, hoy ocupado por el paseo Príncipe de Asturias

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 19/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Sin embargo, creemos que el propietario al que corresponde esos aprovechamientos los recibirá en otra parcela dentro de la urbanización. Quedando, exclusivamente, por ejecutar el quiosco señalado con el número 30, que se ubica en la ZV1, precisamente el que cuenta con una mayor superficie de suelo, 715 m². De todo lo anterior, **se concluye que son 9 quioscos**, 7 ya ejecutados, uno pendiente de ejecución, el señalado con el número 30 y otro al que deberá asignársele la parcela en la que materializar los aprovechamientos.

Señalar, que si bien en la leyenda los quioscos van enumerados del 30 al 37, un total de 8, dentro de los cuales se encuentra el 34 que no se puede ejecutar en su ubicación, **sin embargo en lo grafiado van del 30 al 38, un total de 9.**

Esto no ha sido un contratiempo para plantear la Modificación Menor de los parámetros urbanísticos de la parcela C-3, todo lo contrario. Lo que se plantea en la Modificación Menor viene a dar respuesta a un problema existente, como ya explicábamos anteriormente, y da la posibilidad que, en un futuro inmediato, cualquiera de los quioscos que forman la parcela C-3, ya sea por obra nueva o por rehabilitación de la existente, puedan mejorar las condiciones urbanísticas de los mismos, teniendo una mayor edificabilidad, sin que esto suponga una mayor ocupación ni una alteración del volumen previsto en PGOUSBT'96.

Por ello, el documento borrador que se elabora en este momento será el marco general para todos los quioscos que forman la parcela C-3, en el que se establecerá, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136, el coeficiente de edificabilidad máximo, tipología básica, y la ordenación mínima para su desarrollo posterior.

Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, documento de referencia para el desarrollo y gestión de cualquiera de los quioscos que conforman la parcela C-3, **al tener un incremento de edificabilidad**, se verán obligados al cumplimiento de lo previsto en el artículo 54 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. [En adelante Ley 4/2017].

A partir de este momento, si bien este documento recogerá los parámetros urbanísticos de aplicación para todos los quioscos que conforman la parcela C-3, el documento de Modificación Menor, estará referido al promotor del quiosco 33, de la Entidad **FUND GRUBE, S.A.**, situado en el paseo Marítimo de Meloneras.

Los propietarios del resto de los quioscos si lo consideran conveniente, podrán sumarse en la tramitación de este documento de Modificación Menor, para lo que solo tendrían que aportar los datos de titularidad de sus suelos que serían, en ese caso, incorporados a este documento.

1.4.- DATOS DEL PROMOTOR.

Como decíamos, en este apartado se recoge los datos del promotor del quiosco 33, de la Entidad **FUND GRUBE, S.A.**, entidad que promueve la Modificación Menor de la parcela C-3, con domicilio en la calle Cartago, nº 1, El Tablero de Maspalomas, CP 35109 de San Bartolomé de Tirajana y C.I.F. B-35233667, representada por don Francisco Luzardo Hernández, mayor de edad, con D.N.I. 42.862.728-C.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 20/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura de 23 de abril de 2014, protocolo ochocientos noventa del notario don José Chafer Rudilla, que se anexa al presente documento.

La propuesta de Modificación Menor se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. [En adelante Ley 4/2017].

El promotor, es dueño de uno de los quioscos ubicados en la Urbanización Meloneras 2A, el quiosco 33, dentro de la parcela C-3, con la siguiente descripción registral:

CRIBE, AITANA HERNANDEZ GARCIA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, NÚMERO UNO, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.-

CERTIFICO: Que en cumplimiento de lo solicitado, he examinado en lo necesario los Libros obrantes en el archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

I.- Descripción de la Finca Registral:

QUE la finca que se interesa, que es la registral DIECINUEVE MIL SIETE, tiene la descripción siguiente: URBANA.- LOCAL COMERCIAL señalado como **KIOSKO TREINTA Y TRES, "en construcción"** sobre la PARCELA de terreno descrita como: PORCION DE TERRENO situada donde dicen EL PEDRAZO, que constituye la PARCELA número TREINTA Y TRES, nominada como C-TRES -TRES- del plan parcial urbanización MELONERAS DOS-A, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Tiene una extensión superficial de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados; y linda, por todos sus vientos con la finca matriz, hoy espacio libre de la urbanización. Ocupa el solar una superficie de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados, siendo su forma circular, presentando una orografía completamente llana. Tiene una superficie total construida de ochocientos cincuenta metros cuadrados, de los que cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados corresponden a superficie construida bajo rasante en planta sótano, y trescientos setenta y cinco metros cuadrados a superficie construida sobre rasante de la planta baja. Del total de la superficie de la parcela ocupa de planta lo construido la superficie de trescientos setenta y cinco metros cuadrados, lindando todo el conjunto de lo edificado, por todos sus vientos, con la parcela sobre la que se asienta. La edificación consta de dos plantas o niveles, una bajo rasante, la planta sótano, y otra sobre rasante, la planta baja. La intercomunicación entre las plantas se resuelve y realiza a través de unas escaleras interiores. La planta sótano está destinada a zona de almacenes, cuarto de máquinas y contadores, dependencias y accesorios. La planta baja está destinada a zona comercial propiamente dicha. La edificación se culmina con una cubierta que se declara intransitable. REFERENCIA CATASTRAL: 0882204DS4608S0001KA.-

En relación a la titularidad:

II.- Titularidad Registral:

QUE la finca se encuentra inscrita, según la inscripción segunda de fecha veinte de febrero del año dos mil tres, al folio ciento veintiséis del Libro trescientos veintiocho del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo mil setecientos setenta y ocho del Archivo, a favor de la entidad **FUND GRUBE, S.L.**, con C.I.F. B35233667, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de **COMPRA**, en virtud de escritura otorgada en Maspalomas, ante el Notario don José Chafer Rudilla, el día quince de enero del año dos mil tres, número 145 de su protocolo.-

QUE de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil de la indicada titular de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-

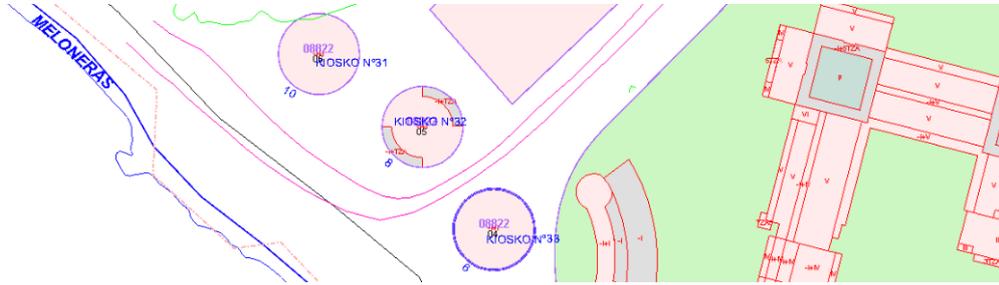
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 21/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



Imagen del quiosco 33 de la parcela C-3, en la Urbanización Melonerías 2A

1.5.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 0882204DS4608S0001KA**, con una superficie construida sobre rasante de 475,00 **m²**, con uso comercial y con 475,00 **m²** construidos bajo rasante con uso almacén.



Parcela catastral con referencia 0882204DS4608S0001KA correspondiente al quiosco 33

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: **0882204DS4608S0001KA**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS DE MELONERIAS 6 KIOSKO URB.MELONERIAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m2
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	475
COMERCIO	1/00/01	475

PARCELA

Superficie gráfica: 475 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1
Código registral único: 35012000274158
Fecha coordinación: 20/02/2020

Parcela catastral con referencia 0882204DS4608S0001KA correspondiente al quiosco 33

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
<p>Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939</p>			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 22/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

Coinciden las superficies registrales y catastrales de la finca, 475 m² sobre rasante y los mismos bajo rasante.

1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR.

El equipo redactor de esta Modificación Menor está formado por los arquitectos, abogados y geógrafos del despacho profesional Padrón & Cabrera Asesores Urbanistas SCP, sociedad colegiada con el número 162 en el Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas, que se relacionan a continuación:

Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada n° 755

Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado n° 4144

Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado n° 4798 y 1676 respectivamente

Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiado n° 5840

María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiado n° 2490

Además, forma parte del equipo redactor:

Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado n° 3.748

Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

1.7.- ÁMBITO.

El ámbito de la Modificación Menor se corresponde con la superficie de la parcela grafiada en la leyenda del plano 39 del PGOU_{SBT}'96 como comercial, C-3.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 23/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Pues bien, dado que la parcelas C-3, la conforman, según el PGOU_{SBT} '96 en vigor, el suelo en el que se podría materializar los quioscos de uso comercial con las determinaciones previstas en el planeamiento, se procederá a identificar a los propietarios de cada una de los quioscos que conforman la totalidad de la parcela C-3.

propietario	parcela catastral	superficie parcela. m ²	superficie construida según catastro m ²
PARCELA C-3-30	SIN EJECUTAR	715,00	--
PARCELA C-3-31	0882206DS4608S0001DA	475,00	950,00
PARCELA C-3-32	0882205DS4608S0001RA	475,00	950,00
PARCELA C-3-33	0882204DS4608S0001KA	475,00	950,00
PARCELA C-3-34	SIN EJECUTAR	475,00	0,00
PARCELA C-3-35	0885102DS4618N0001AU	475,00	950,00
PARCELA C-3-36	REPETIDO	475,00	--
PARCELA C-3-36	0885103DS4618N0001BU	475,00	950,00
PARCELA C-3-37	REPETIDO	475,00	--
PARCELA C-3-37	0882202DS4608S0001MA	475,00	950,00
PARCELA C-3-38	0882203DS4608S0001OA	475,00	950,00

Relación de fincas catastrales que conforman la parcela C-3, señalando en gris los quioscos no construidos y en amarillo los repetidos

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 25/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0882206DS4608S0001DA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 PS DE MELONERAS 10 KIOSKO URB.MELONERAS
 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

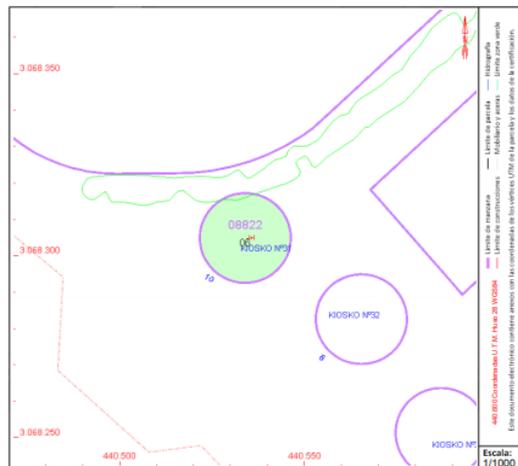
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-/01	475
COMERCIO	1/00/01	475

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



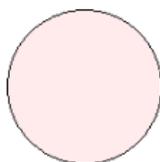
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 15 de Junio de 2021

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0882206DS4608S0001DA
Localización	PS DE MELONERAS 10 KIOSKO URB.MELONERAS 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	950 m ²
Año construcción	1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización: PS DE MELONERAS 10 KIOSKO URB.MELONERAS
 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Superficie gráfica: 474 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	475	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco 31. Finca catastral 0882206DS4608S0001DA

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 26/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0882205DS4608S0001RA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS DE MELONERAS 8 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

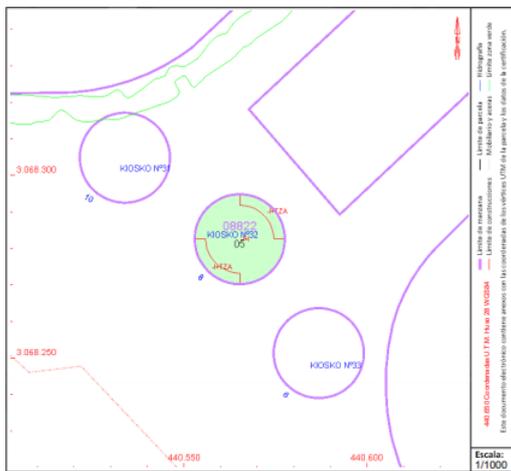
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 898 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	475
COMERCIO	1/00/01	423

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



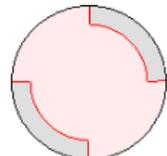
Este documento electrónico contiene datos con Marcas Registradas de Microsoft (Office) y los datos de la certificación.

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC."

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0882205DS4608S0001RA
Localización	PS DE MELONERAS 8 KIOSKO URB.MELONERAS 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	898 m ²
Año construcción	1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización: PS DE MELONERAS 8 KIOSKO URB.MELONERAS
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica: 474 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	423	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco 32. Finca catastral 0882205DS4608S0001RA

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
<p>Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939</p>			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 27/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0882204DS4608S0001KA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 PS DE MELONERAS 6 KIOSKO URB.MELONERAS
 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

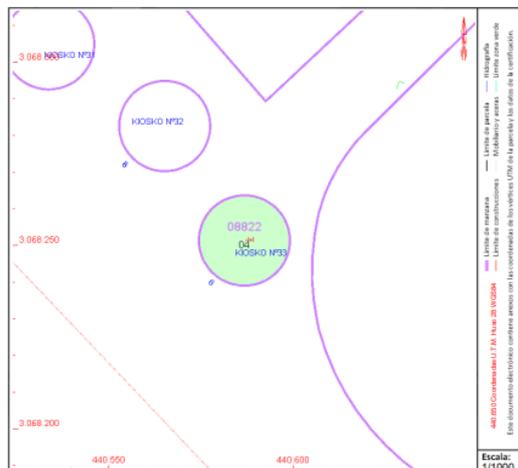
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	475
COMERCIO	1/00/01	475

PARCELA

Superficie gráfica: 475 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

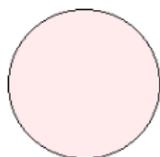


Referencia catastral: 0882204DS4608S0001KA  
 Localización: PS DE MELONERAS 6 KIOSKO URB.MELONERAS
 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
 Clase: Urbano
 Uso principal: Comercial
 Superficie construida: 950 m²
 Año construcción: 1999

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1
 Código registral único: 35012000274158 [Ver en GeoPortal de Registradores](#)
 Fecha coordinación: 20/02/2020

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización: PS DE MELONERAS 6 KIOSKO URB.MELONERAS
 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
 Superficie gráfica: 475 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	475	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco 33. Finca catastral 0882204DS4608S0001KA

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 28/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0885102DS4618N0001AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAR MEDITERRANEO 6 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

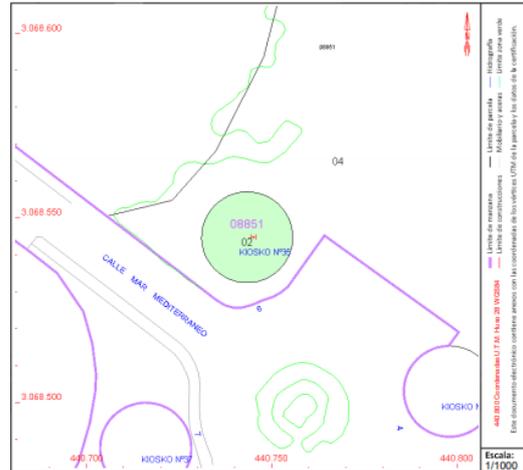
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	475
COMERCIO	1/00/01	475

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 0885102DS4618N0001AU  

Localización: CL MAR MEDITERRANEO 6 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

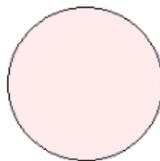
Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 950 m²

Año construcción: 1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización: CL MAR MEDITERRANEO 6 KIOSKO URB.MELONERAS
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica: 474 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	475	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco 35. Finca catastral
0885102DS4618N0001AU

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 29/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0882202DS4608S0001MA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAR MEDITERRANEO 7 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/01	475
COMERCIO	1/00/01	475

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 15 de Junio de 2021

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 0882202DS4608S0001MA  

Localización: CL MAR MEDITERRANEO 7 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

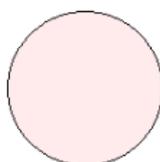
Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 950 m²

Año construcción: 1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización: CL MAR MEDITERRANEO 7 KIOSKO URB.MELONERAS
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica: 474 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	475	E Reforma media	1.999
COMERCIO	1	00	01	475	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco 37. Finca catastral 0882202DS4608S0001MA

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 31/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

1.9.- REALIDAD FISICA DEL SUELO DESTINADO A USO COMERCIAL C-3, EN LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2ª.

El estado real en el que se encuentra cada uno de los suelos con ordenanza C-3 en la Urbanización Meloneras 2A es distinta. Como ya señalábamos en el punto 1.3, hay 7 quioscos ejecutados y dos sin ejecutar. Además, al menos uno de ellos, el del promotor de esta iniciativa, acogiéndose al Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana "Maspalomas Costa Canaria", hizo obras en el mismo, que, al anularse el Plan quedan sin cobertura jurídica.

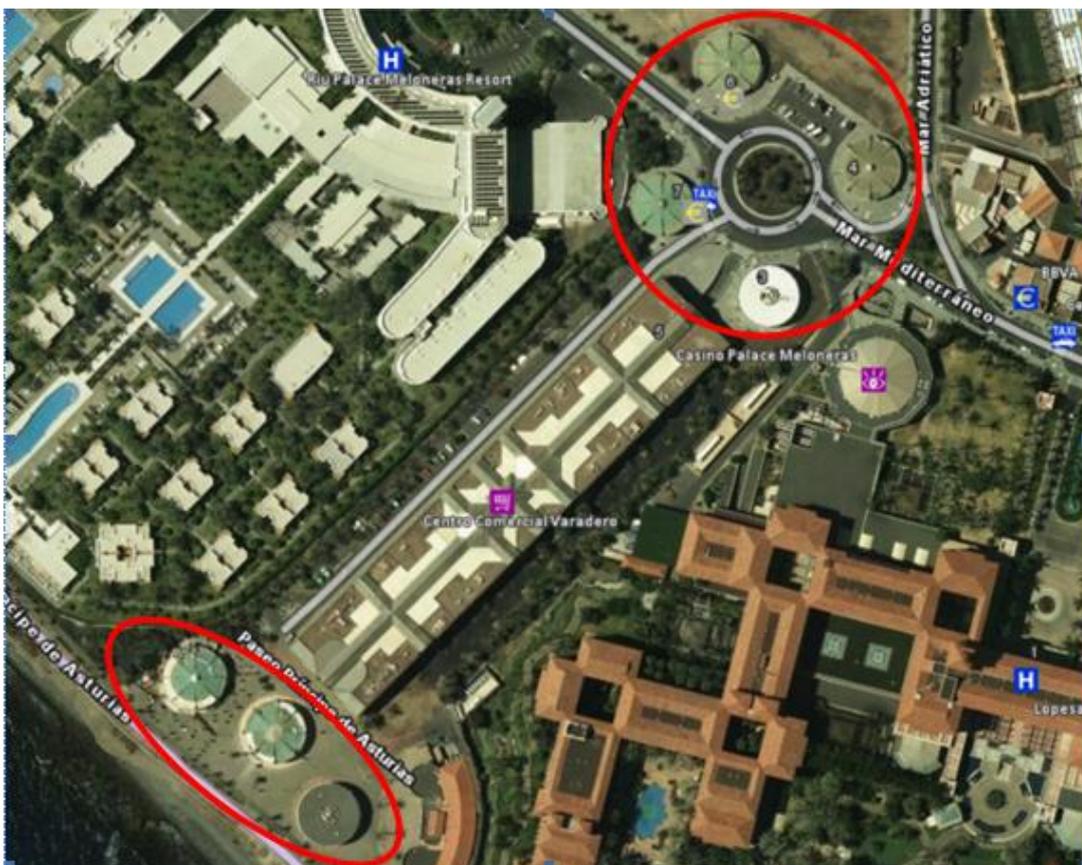


Imagen de IDECANARIAS donde se observa la realidad física de estos suelos con ordenanza C-3, 7 quioscos construidos

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 33/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

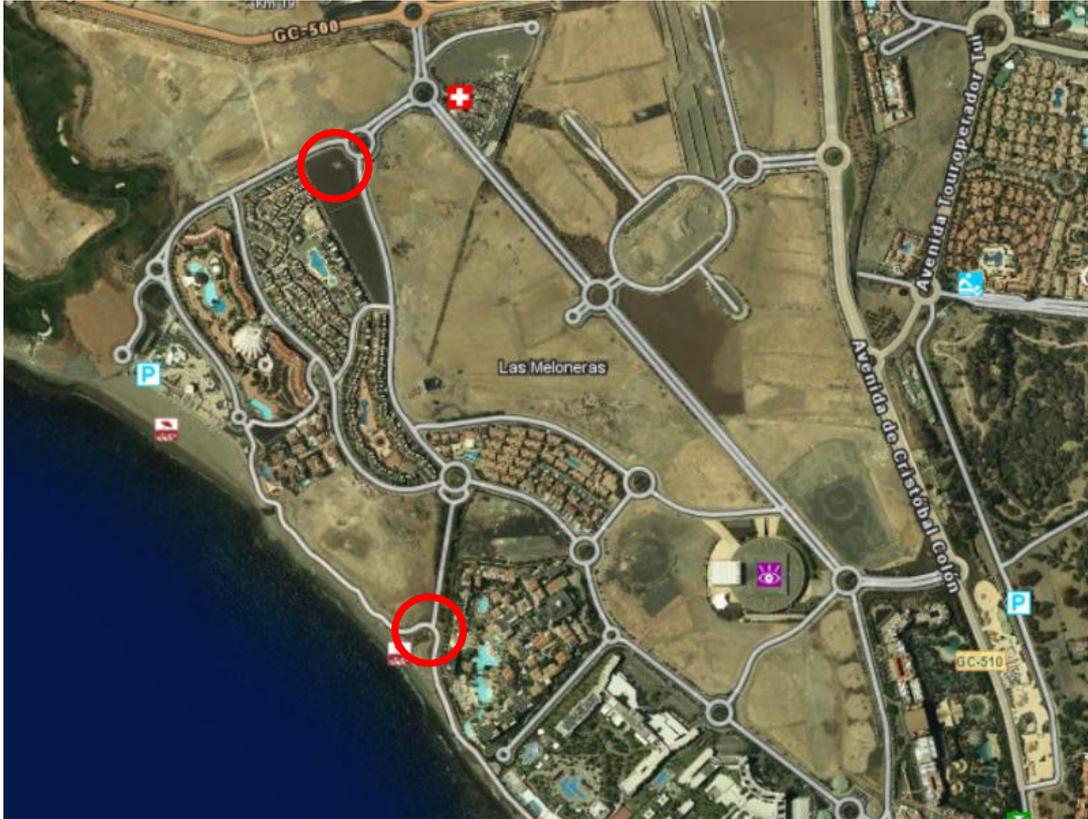


Imagen de IDECANARIAS donde se observa la realidad física de estos suelos con ordenanza C-3, 2 quioscos no construidos, el 30 y el 34

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

Borrador de Modificación Menor

Documentación Informativa
 Documentación de ordenación
 Planeamiento – Normativa vigente
 Alternativas
 Conclusiones
 Propuesta de ordenación – Normativa

Documento Ambiental

Estudio Económico Financiero

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 34/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en este documento borrador, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del Plan General de Ordenación vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes.

La Modificación Menor de ordenación urbanística pretende exclusivamente aumentar la edificabilidad de los quioscos que conforman la parcela C-3 de Meloneras 2A, sin que esto afecte al volumen previsto para los mismos en el Plan General vigente. Esto permitirá que sin un aumento de la altura prevista en el vigente planeamiento, se aumente la edificabilidad y las planta de altura dentro del volumen que se estableció para ellos en el Plan General de Ordenación vigente.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

Estos quioscos ocupan una superficie reducida de suelo en vías estratégicas de la Urbanización. Los 7 quioscos, hoy ejecutados, se encuentran a ambos extremos del centro comercial Varadero, tres sobre el Paseo Príncipe de Asturias y los otros cuatro sobre los ejes varios Mar Mediterráneo y Mar Adriático.

A excepción de uno de ellos, precisamente del quiosco de FUND GRUBE, S.L, en el resto no se ha llevado a cabo obras de renovación importantes de adaptación, que permitan un mejor aprovechamiento del espacio y una mejor adaptación al uso comercial al que se destinan.

La Modificación Menor del PGOU_{SBT} '96 que se plantea, busca no solo un aumento de edificabilidad que posibilite una mayor renta a sus propietarios. También se busca un estímulo para los propietarios de los mismos, en un momento en el que, después de la pandemia sufrida durante el año 2020 y lo que llevamos del año 2021, parece que empieza a remontar el turismo en Canarias, y con ello este sector.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 35/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

El poder aumentar la superficie de venta sin modificar el volumen existente en los mismos, es una oportunidad para renovar y mejorar estas edificaciones que con forma circular conforman los quioscos, por tanto se considera conveniente su tramitación.

La modificación de los parámetros urbanísticos, edificabilidad y número de plantas, sin alterar el volumen, sin duda permitirá la rehabilitación y la integración de este quioscos con actuaciones singulares de calidad y tratamiento de sus acabados y cubiertas, pudiendo ser, dado los espacios que ocupan en Maspalomas 2A, una mejora considerable de la urbanización.

4.2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES

La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite un incremento de aprovechamiento dado que se pretende una mayor edificabilidad, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, los nuevos aprovechamientos tienen que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, rehabilitando, renovando y mejorando los pequeños contenedores de este uso comercial, permitirá el emplazamiento de zonas de ocio y restauración vinculados a los mismos, que sin duda generarán empleo, lo que hace que interese este tipo de modificaciones que permitan con este aumento de edificabilidad y número de plantas de los quioscos, un incremento de la competitividad lo que redundará en la mejora de la Urbanización.

Teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, y como consecuencia de que se garantice que con la misma se pueda rehabilitar y mejorar estos quioscos y que la monetización del incremento de aprovechamientos revierta en el interés general, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Modificación Menor que se propone, como actuación sobre la parcela C-3 con uso comercial en Meloneras 2A, en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria en el que se asegura su viabilidad económica, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 36/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
(...)*

Destacar que por sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, del Tribunal Constitucional, se declaró la inconstitucionalidad y la nulidad de las letras a, b, c, d y e, de este apartado 5 del artículo 22, por lo que entendemos que el contenido mínimo será el genérico detallado en el mismo, asegurar el equilibrio entre los beneficios y las cargas que supone, a cuyos efectos se presenta un Informe de Sostenibilidad Económica de la propuesta de Modificación Menor.

4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN.

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior

*b) **Las actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado **para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito** y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 37/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es una mejora y rehabilitación en la intervención de los quioscos que conforman la parcela C-3, permitiendo un aumento de edificabilidad y número de plantas, sin modificación del volumen ya establecido en el PGOUSBT'96 y dado que son suelos urbanos consolidados, sus propietarios además tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación

*Artículo 53. Derechos de las personas propietarias en actuaciones de dotación.
(...)*

Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 38/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

Este objetivo principal, que persigue esta Modificación Menor, que se planteará al menos en dos alternativas distintas, viene a coincidir con lo que se pretendía desde el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, declarado nulo, así como desde el Plan General Supletorio, que ultima en estas fechas su tramitación. Por ello, también queda justificado el incremento de edificabilidad de estos pequeños quioscos que conforman la parcela C-3.

Por último, destacar que, si bien la altura interior de las plantas puede ser modificada, en esas dos alternativas, esto no podrá alterar el volumen exterior de los quioscos, que deberán mantener el mismo que se establece a esos efectos en el PGOU_{SBT}'96. A estos efectos, en las mismas se establece que el forjado de la segunda planta, techo o cubierta de la misma, no superará los 6 metros de altura. Sobre esta altura, solo se permitirá, elementos de instalaciones propias del uso.

6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.

(...)

2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 39/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32.

En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

Solicitud de inicio: El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento borrador y de un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Consulta y remisión de documentación: El órgano Ambiental, sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Plazo de admisión: El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

Elaboración del Informe ambiental Estratégico, que podrá determinar que la Modificación Menor deba someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Publicación del Informe ambiental Estratégico: Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 40/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Publicación de la aprobación de la Modificación Menor. El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente Plan de San Bartolomé de Tirajana le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en todo lo que no quedó derogado por la ley 4/2017 citada.
- Ley 21/2013 de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

En los puntos anteriores hemos ido adelantando la casuística en la que se encuentran los quioscos que conforman la parcela C-3 y que ha derivado en que tengamos la necesidad de regular las actuaciones realizadas y las que se puedan materializar en el futuro.

La anulación del Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana deja en una situación de inseguridad jurídica a los propietarios de estos quioscos. No solo a los que hayan podido mejorar las condiciones de los mismos al hacer obras de rehabilitación aumentando la edificabilidad. Ocurre lo mismo para

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 41/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

aquellos titulares que estén en condiciones de plantear reformas de mejora y rehabilitación en sus quioscos. Pensar que esta cuestión pueda resolverse en el Plan General Supletorio que se está en tramitación sería lo lógico, pero a nadie se le esconde las dificultades en la gestión del planeamiento. Por ello, el objetivo principal de la Modificación Menor y, por lo que se plantea la misma, es dar seguridad jurídica a los titulares de los quioscos, todo ello enmarcado dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El tratamiento de esta franja de suelo que ocupan los quioscos en Meloneras 2A, para la que se plantea la Modificación Menor, que permitirá una mayor edificabilidad y por tanto una mayor rentabilidad, incentivará a sus titulares a intervenir en los mismos mejorando y rehabilitando los mismos, lo que sin duda redundará en la mejora de la urbanización.

La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de la parcela C-3, y de los quioscos que la conforman, a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre las posibilidades que surgen de materializar un mayor aprovechamiento urbanístico, sin que ello afecte al resto de usos que coexisten en la urbanización Meloneras 2A.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones en las ordenanzas de la parcela C-3, de forma que, con el aumento de la edificabilidad y número de plantas de los quioscos, se obtendría unos aprovechamientos urbanísticos mayores pero se continúa con la misma ocupación que hoy tienen los mismos, y, al mismo tiempo, se facilita la intervención edificatoria para la mejora y rehabilitación de estos quioscos que ocupan un espacio urbano de alto valor en el municipio.

Definidos los objetivos, una vez que se ha establecido los parámetros genéricos que se modifican y los aprovechamientos urbanísticos para la parcela C-3, podrá llevarse a cabo la intervención de mejora y rehabilitación de cada uno de los quioscos, teniendo en cuenta que son actuaciones de dotación, lo que conlleva que ese reajuste en el incremento de edificabilidad, repercutirá en la participación de la comunidad en las plusvalías con el porcentaje de 15% adicional de aprovechamiento que resulte de la intervención, que podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico y que deberá ser materializado en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local.

10.1.- DETERMINACIONES DEL PIO-GC DE CARÁCTER VINCULANTE PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

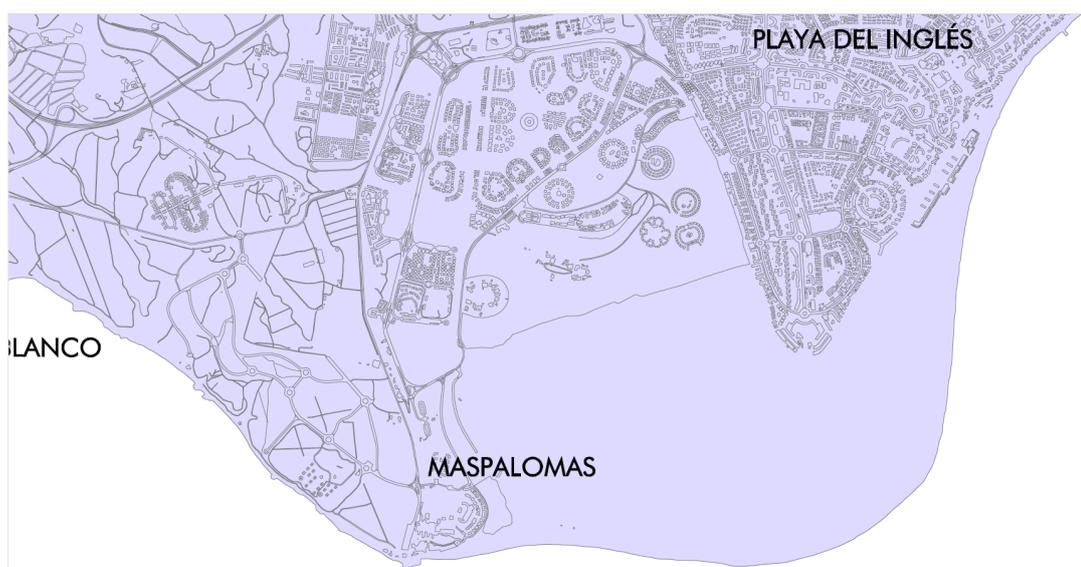
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 42/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Dentro de las determinaciones del planeamiento territorial que afectan directamente al ámbito de estudio se encuentra el PIO-GC, el cual contempla aspectos que afectan a la ordenación del planeamiento urbanístico desde distintos conceptos, los cuales se detallan a continuación.

Por un lado cabe destacar que el PIO-GC fomenta el desarrollo controlado de las zonas turísticas localizando varias, una de ellas es la Zona Turística Litoral del Sur -ZTLS- donde se ubica el ámbito de estudio de la presente Modificación Puntual. Esta Zona Turística comprende la plataforma costera de San Bartolomé de Tirajana y los Barrancos Litorales del Suroeste, hasta el Barranco de Mogán.

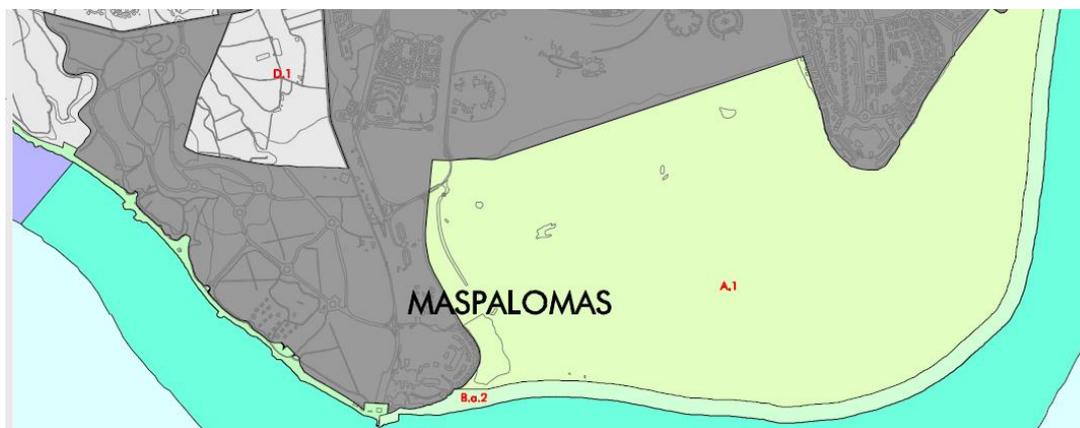
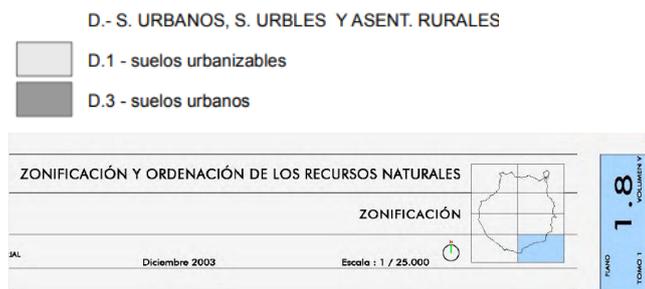
El desarrollo de dicha ZTLS viene descrita en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria -PTEOTI-, tal como se dispone en las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias.

El suelo de Meloneras 2A, en el que se ubica la parcela C-3, **se encuentra**, según el Plano 4.1 del volumen V, del PIO, **dentro de un ámbito Turístico Insular**, el denominado **Zona Turística Litoral del Sur**.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 43/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

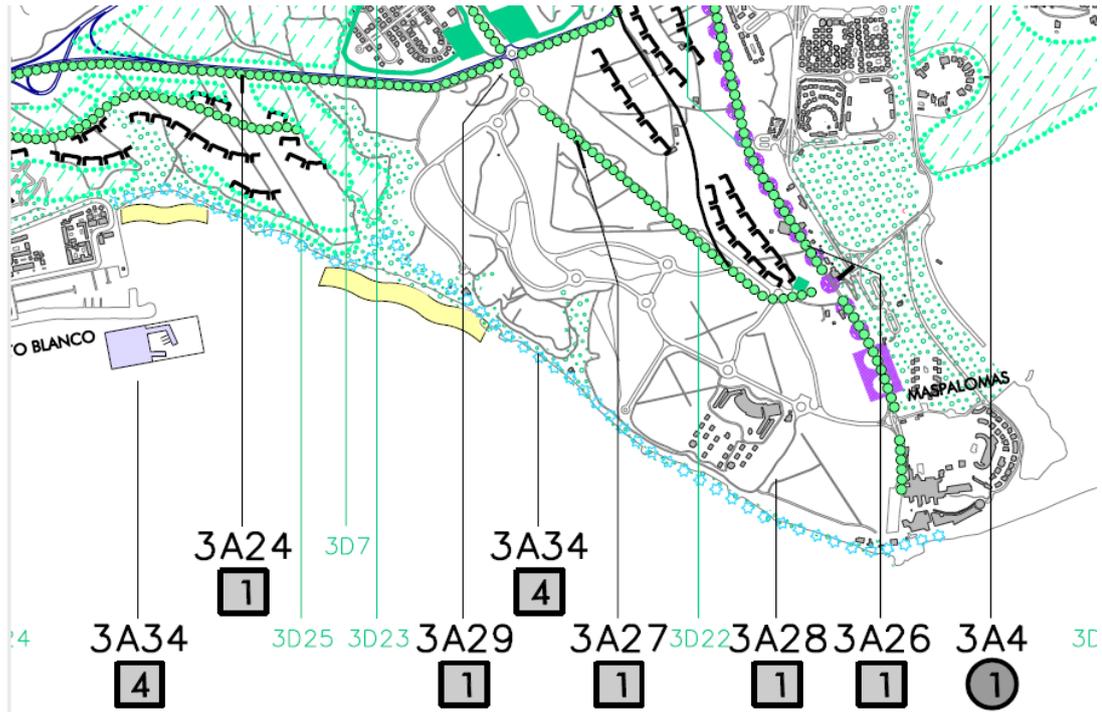
Por otro lado, el planeamiento territorial realiza la Zonificación del municipio, estableciendo condiciones para la ordenación urbanística, de forma que en el Plano 1.8 de Información General, Zonificación y Ordenación de los Recursos Naturales, concretamente el suelo de la Modificación Menor se incluye dentro del suelo• Zona D3, de suelos urbanos.



En conclusión y con relación a este aspecto, hay que especificar que las alteraciones que se derivan de la presente Modificación Puntual en la medida en la que inciden en el suelo urbano y, además, no suponen variación de la clasificación ni categorización de suelo dentro del ámbito de éste, **no tienen ningún condicionante derivado de la aplicación del referido PIO-GC.**

El suelo de Meloneras 2A, donde se encuentra la parcela comercial C-3se encuentra en el ámbito territorial nº 3, El Sur y los Barrancos Litorales del Suroeste, plano 7.3 de Ordenación del PIO-GC.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 44/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



Dentro de las **acciones estructurante** previstas en el PIO-GC, según el plano 3.9 del volumen V, de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico, para la zona afectada por la Modificación Menor, se encuentra:

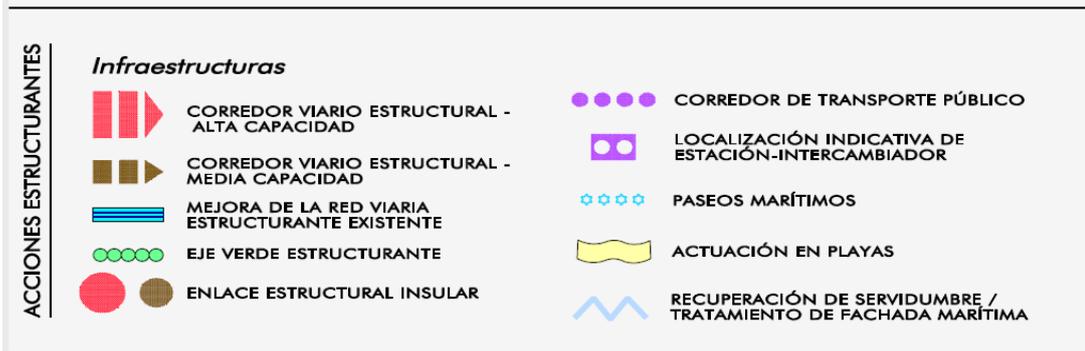
Como acción estructurante

El paseo marítimo de Meloneras 2A

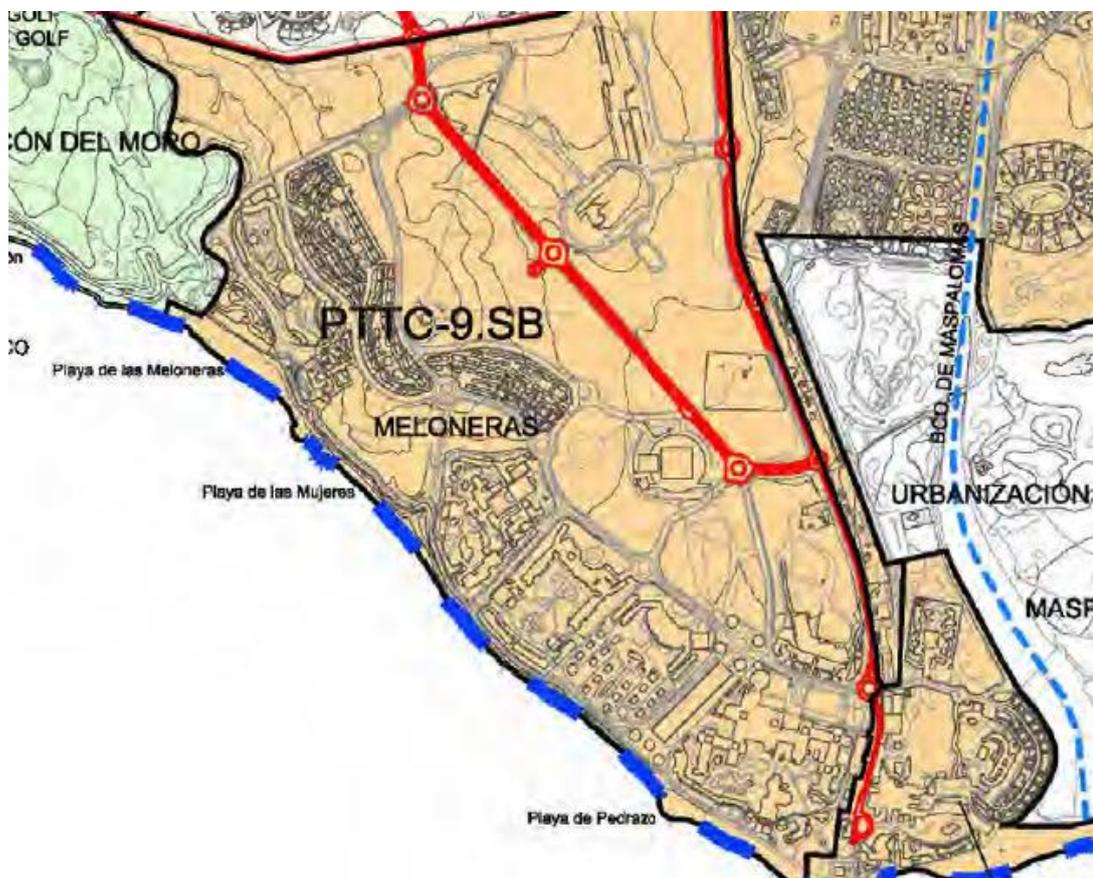
Sin embargo, esta acción no tiene ninguna determinación que afecte a la parcela C-3.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 45/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



Igualmente, si analizamos el P.T.E.O.T.I. dentro de las **Piezas Territoriales Turística consolidadas**, plano 2.2.1.1, el suelo que conforma la Modificación Menor se encuentra en el PTTC_9 SB MELONERAS sin afección alguna.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 46/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS (PTT)		PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN (PTTP)																																	
PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS CONSOLIDADAS (PTTC)  TURÍSTICAS. <table border="1"> <thead> <tr> <th>CLAVE</th> <th>DENOMINACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>PTTC-1.SB</td><td>BAHÍA FELIZ.</td></tr> <tr><td>PTTC-2.SB</td><td>PLAYA DEL ÁGUILA.</td></tr> <tr><td>PTTC-3.SB</td><td>ROCAS ROJAS / LA GLORIA.</td></tr> <tr><td>PTTC-4.SB</td><td>SAN AGUSTÍN.</td></tr> <tr><td>PTTC-5.SB</td><td>LAS BURRAS.</td></tr> <tr><td>PTTC-6.SB</td><td>PLAYA DEL INGLÉS.</td></tr> <tr><td>PTTC-7.SB</td><td>CAMPO INTERNACIONAL / CAMPO DE GOLF.</td></tr> <tr><td>PTTC-8.SB</td><td>OASIS.</td></tr> <tr><td>PTTC-9.SB</td><td>MELONERAS.</td></tr> <tr><td>PTTC-10.SB</td><td>SONNELAND.</td></tr> <tr><td>PTTC-11.SB</td><td>MONTELEÓN.</td></tr> <tr><td>PTTC-12.SB</td><td>PALMITOS PARK.</td></tr> </tbody> </table>		CLAVE	DENOMINACIÓN	PTTC-1.SB	BAHÍA FELIZ.	PTTC-2.SB	PLAYA DEL ÁGUILA.	PTTC-3.SB	ROCAS ROJAS / LA GLORIA.	PTTC-4.SB	SAN AGUSTÍN.	PTTC-5.SB	LAS BURRAS.	PTTC-6.SB	PLAYA DEL INGLÉS.	PTTC-7.SB	CAMPO INTERNACIONAL / CAMPO DE GOLF.	PTTC-8.SB	OASIS.	PTTC-9.SB	MELONERAS.	PTTC-10.SB	SONNELAND.	PTTC-11.SB	MONTELEÓN.	PTTC-12.SB	PALMITOS PARK.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CLAVE</th> <th>DENOMINACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>PTTP-1.SB</td><td>MELONERAS GOLF.</td></tr> <tr><td>PTTP-2.SB</td><td>SECTOR 5.</td></tr> </tbody> </table>		CLAVE	DENOMINACIÓN	PTTP-1.SB	MELONERAS GOLF.	PTTP-2.SB	SECTOR 5.
CLAVE	DENOMINACIÓN																																		
PTTC-1.SB	BAHÍA FELIZ.																																		
PTTC-2.SB	PLAYA DEL ÁGUILA.																																		
PTTC-3.SB	ROCAS ROJAS / LA GLORIA.																																		
PTTC-4.SB	SAN AGUSTÍN.																																		
PTTC-5.SB	LAS BURRAS.																																		
PTTC-6.SB	PLAYA DEL INGLÉS.																																		
PTTC-7.SB	CAMPO INTERNACIONAL / CAMPO DE GOLF.																																		
PTTC-8.SB	OASIS.																																		
PTTC-9.SB	MELONERAS.																																		
PTTC-10.SB	SONNELAND.																																		
PTTC-11.SB	MONTELEÓN.																																		
PTTC-12.SB	PALMITOS PARK.																																		
CLAVE	DENOMINACIÓN																																		
PTTP-1.SB	MELONERAS GOLF.																																		
PTTP-2.SB	SECTOR 5.																																		
		PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS DE NUEVA PROPOSICIÓN (PTTN)  <table border="1"> <thead> <tr> <th>CLAVE</th> <th>DENOMINACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>PTTN-1.SB</td><td>TARAJALILLO / LILOLANDIA.</td></tr> <tr><td>PTTN-2.SB</td><td>CASERIO DE LA MEDIA FANEGA.</td></tr> <tr><td>PTTN-3.SB</td><td>SANTA ÁGUEDA.</td></tr> </tbody> </table>		CLAVE	DENOMINACIÓN	PTTN-1.SB	TARAJALILLO / LILOLANDIA.	PTTN-2.SB	CASERIO DE LA MEDIA FANEGA.	PTTN-3.SB	SANTA ÁGUEDA.																								
CLAVE	DENOMINACIÓN																																		
PTTN-1.SB	TARAJALILLO / LILOLANDIA.																																		
PTTN-2.SB	CASERIO DE LA MEDIA FANEGA.																																		
PTTN-3.SB	SANTA ÁGUEDA.																																		
		 SIN USO TURÍSTICO ESPECÍFICO.  LÍMITE ZONATURÍSTICA LITORAL SUR.  LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL.  RED VIARIA PRINCIPAL.																																	

PTTC- 9. SB: MELONERAS.

Denominación	PTTC.9.SB: Meloneras.
Clase PTT:	Consolidada. Uso mixto con presencia residencial residual.
Localización	ZTLS - t.m. San Bartolomé de Tirajana.
Plano de Ordenación	2.2.1.1: ZTLS-San Bartolomé.
Superficie	170,2ha
Capacidad alojativa actual*	7.755 plazas
* Plazas autorizadas de acuerdo a los datos obtenidos del Patronato de Turismo de Gran Canaria. Corresponderá al planeamiento que proceda a adaptar la Pieza al presente PTEOTI-G C de acuerdo a los criterios y determinaciones del mismo, fijar la capacidad alojativa máxima autorizable en la Pieza.	

PARTE DESCRIPTIVA.

A. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Planeamiento Insular:	PIO-GC
Ámbito Territorial:	3.- El Sur y los Barrancos del Suroeste
Zona Turística Insular:	ZTLS
Planeamiento Territorial que le afecta:	PTE 41/ PTE 28
Equipamiento Estructurante Turístico:	No se establece
Planeamiento municipal:	PGO-1996
Clasificación del suelo:	Urbanizable en ejecución.
Ordenación pormenorizada en vigor:	Planes Parciales Meloneras 2A (1987) y 2B (1995)
Equipamiento Estructurante Turístico:	No se establece

El concepto de **paseo marítimo**, descrito en el artículo 252.2.1 g del PIOGC, es el siguiente:

g Paseos Marítimos

Son los elementos que, por mejora o cambio de carácter de vías existentes, o por nueva implantación, organizan la accesibilidad para paseo y recreo en el borde marítimo, y siempre con características de respeto ambiental y paisajístico acordes con tales funciones y con su posición.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 47/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

En relación a la afección que se deriva del paseo marítimo sobre los quioscos que conforman la parcela C-3 , ya decíamos en el apartado de la casuística que se da en esta parcela, que el quiosco señalado con el número 34, que se ubicaba en la ZV3, entendemos que no se ha ejecutado por ser inejecutable dado que, por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y por la demarcación de Costas de Canarias, se ha permitido ocupar el suelo que estaba con ese uso en el PGOUSBT '96 vigente, por el Paseo Príncipe de Asturias, tal como vemos en la foto de VISOR GRAFCAN siguiente:



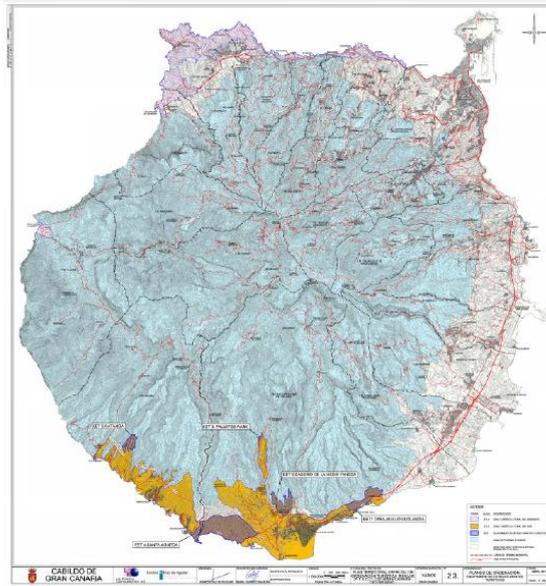
Se señala en círculo en color rojo el suelo que estaba destinado al quiosco C 34, de la Parcela C-3, hoy ocupado por el paseo Príncipe de Asturias

El resto de los quioscos que conforman la parcela C-3 y que se ubican en el paseo de Meloneras ya están construidos, sin afección alguna.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE GRAN CANARIA PTEOTI- PARA EL ÁMBITO DONDE SE PLANTEA LA MODIFICACIÓN MENOR:

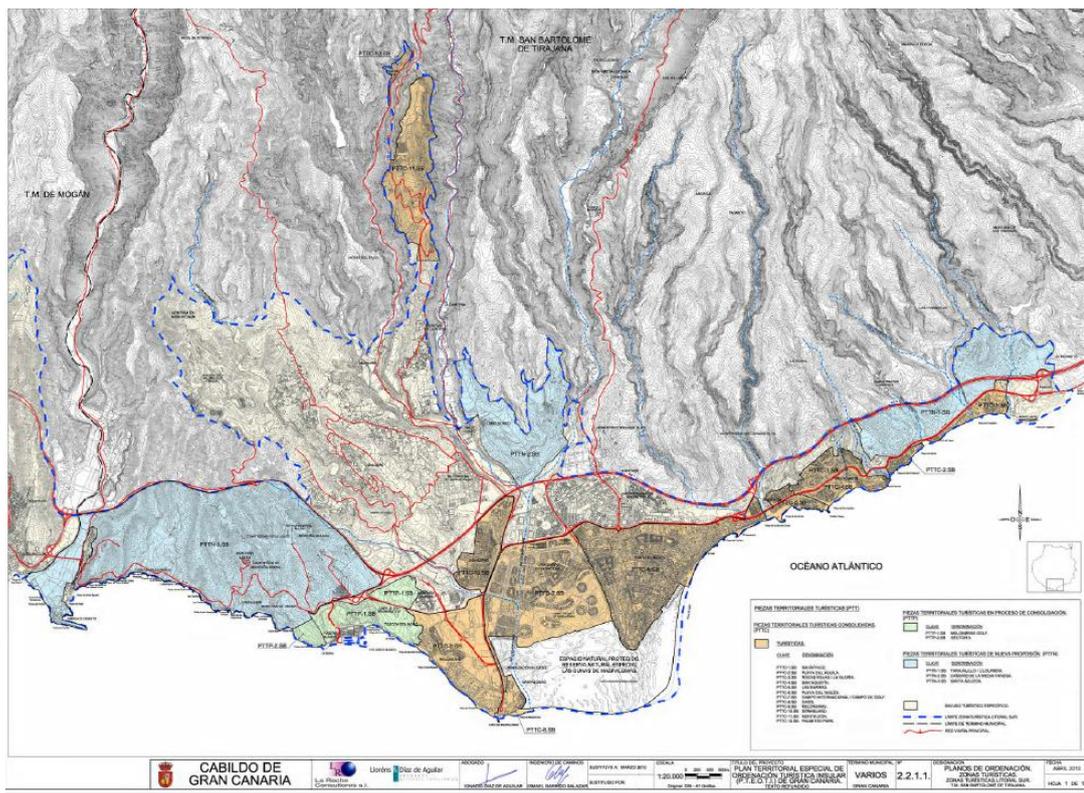
Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el ZTLS ZONA TURÍSTICA LITORAL DEL SUR, según el plano 2.3 de ordenación equipamientos estructurantes turísticos del PTEOTI-GC.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 48/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

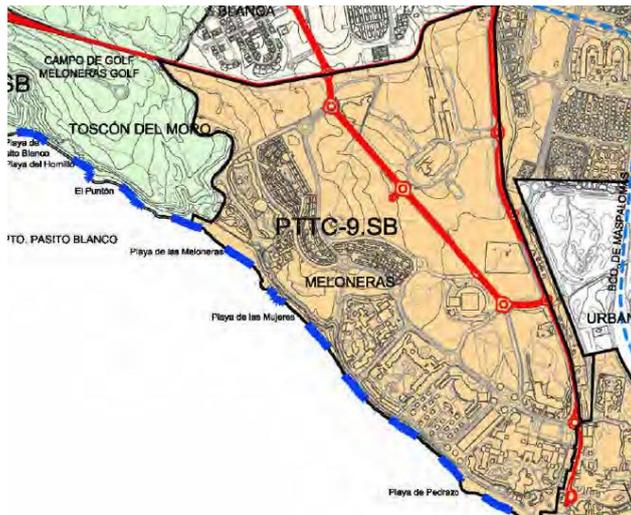


TRAMA	CLAVE	DENOMINACIÓN
	ZTLN	ZONA TURÍSTICA LITORAL DEL NOROESTE.
	ZTLS	ZONA TURÍSTICA LITORAL DEL SUR.
		ZONA DE TURISMO INTERIOR.
		ZONA CON USO TURÍSTICO LIMITADO. (Artículo 207 P.I.O.-G.C.)
		LÍMITE DE TERMINO MUNICIPAL
		RED VIARIA PRINCIPAL

A su vez, si acudimos al plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC, vemos el ámbito de la Modificación Menor es una pieza turística consolidada.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 49/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS (PTT)

PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS CONSOLIDADAS (PTTC)

TURÍSTICAS	
CLAVE	DENOMINACIÓN
PTTC-1.SB	BAHÍA FELIZ.
PTTC-2.SB	PLAYA DEL ÁGUILA.
PTTC-3.SB	ROCAS ROJAS / LA GLORIA.
PTTC-4.SB	SAN AGUSTÍN.
PTTC-5.SB	LAS BURRAS.
PTTC-6.SB	PLAYA DEL INGLÉS.
PTTC-7.SB	CAMPO INTERNACIONAL / CAMPO DE GOLF.
PTTC-8.SB	OASIS.
PTTC-9.SB	MELONERAS.
PTTC-10.SB	SONNELEAND.
PTTC-11.SB	MONTELEÓN.
PTTC-12.SB	PALMITOS PARK.

PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN (PTTP)

CLAVE	DENOMINACIÓN
PTTP-1.SB	MELONERAS GOLF.
PTTP-2.SB	SECTOR 5.

PIEZAS TERRITORIALES TURÍSTICAS DE NUEVA PROPOSICIÓN (PTTN)

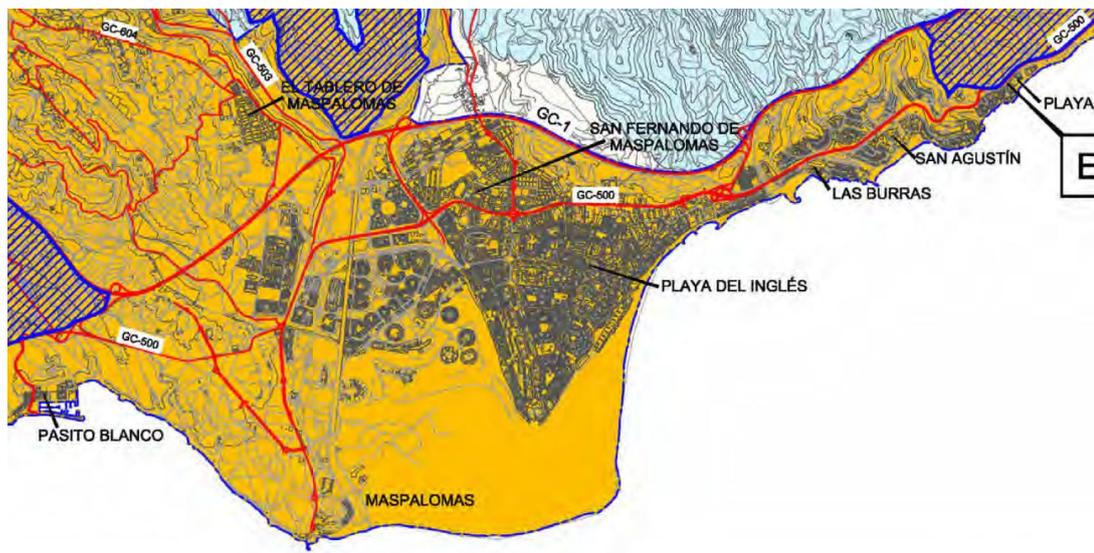
CLAVE	DENOMINACIÓN
PTTN-1.SB	TARAJALILLO / LILOLANDIA.
PTTN-2.SB	CASERIO DE LA MEDIA FANEGA.
PTTN-3.SB	SANTA AGÜEDA.

[Empty Box]	SIN USO TURÍSTICO ESPECÍFICO.
[Blue Dashed Line]	LÍMITE ZONATURÍSTICA LITORAL SUR.
[Black Dashed Line]	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL.
[Red Line]	RED VIARIA PRINCIPAL.

Efectivamente, en este documento se establece que el suelo de la parcela C-3, objeto de la **Modificación Menor** del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística consolidada.

En definitiva, de las determinaciones de estos instrumentos se destaca que, a excepción del quiosco 34 que ha visto su suelo ocupado por el paseo marítimo, sobre el resto no recae afección alguna.

Además, confirmamos que en el suelo de la parcela C-3 objeto de la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación, según vemos en el plano 2.3 del PTEOTI-GC.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 50/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

10.3.- PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitimaba los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

Sin embargo, según reciente Resolución de 15 de febrero de 2021, se hace público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declara nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

10.4. DETERMINACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA VIGENTE PARA LA ORDENACIÓN MENOR PROPUESTA:

En los criterios de aplicación general del Plan General, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

2.- Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.

3.- Procedimiento de revisión y modificación

En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto, entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 51/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

11.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé se centra en la parcela comercial C-3.

La modificación, como ya hemos comentado, tiene por objetivo, el cambio de alguno de los parámetros urbanísticos, de la parcela comercial C-3, cambios necesarios para dar viabilidad jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente las actuaciones de mejora y rehabilitación de los quioscos que conforman esa parcela.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, dentro de Meloneras 2A y, a los efectos de condiciones que puedan afectar a la parcela comercial C-3, **contempla**:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4º.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales turísticos y las dotaciones comerciales-oficinas, deportivas y de equipamiento social y docente que le son de aplicación.

(...)

Artículo 6º.

La subdivisión de parcelas no se permitirá.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

B- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN USO Y VOLUMEN TÉCNICAS.

Artículo 10º.

Los locales comerciales, oficinas, talleres etc. solo pueden situarse en las parcelas previstas para ese fin y según se especifica en las Normas Particulares o aquellas en que la reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.

(...)

Artículo 15º.

No podrán realizarse vuelos ni salientes alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza. (...)

La superficie de suelo de cada uno de los quioscos de la parcela C-3 y sus edificabilidades en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, son las siguientes:

		SUELO PARCELA (M ² _s)	EDIFICABILIDAD (M ² _c)
PARCELA 30	C3-0	715	572
PARCELA 31	C3-1	475	380
PARCELA 32	C3-2	475	380
PARCELA 33	C3-3	475	380
PARCELA 34	C3-4	475	380
PARCELA 35	C3-5	475	380
PARCELA 36	C3-6	475	380
PARCELA 37	C3-7	475	380
PARCELA 38	C3-8	475	380
			3.612

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 52/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

PARCELA C-3

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
4.515,00	Comercial Lúdico (1)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.	_____

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos.

(2) 3.612,00 m2.

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

12.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

La modificación propuesta tiene por objeto, una vez que se anuló el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, y que **recupera la vigencia el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996**, responder a la problemática generada por dicha anulación, en base a la cual se habían realizado actuaciones en distintos ámbitos del municipio, entre los cuales se encuentra la rehabilitación y mejora de la edificación comercial de la Entidad FUND GRUBE, S.A., situado en el paseo Marítimo de Meloneras, quiosco nº 33.

La modificación, tiene como por objetivo principal el cambio de algunos parámetros urbanísticos que den seguridad jurídica a los propietarios que ya, en base a lo que preveía el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, hicieron mejoras y obras de rehabilitación de sus quioscos así como posibilitar que, aquellos que aún no han llevado a cabo esas mejoras, se vean incentivados para hacerlas, dado el incremento de aprovechamientos urbanísticos que la Modificación Menor plantea.

Con los nuevos parámetros urbanísticos, entre ellos la mayor edificabilidad en el conjunto del suelo, se produce un incremento de aprovechamientos urbanístico en la parcela C-3, lo que se traduce también en una compensación económica a la comunidad, que vienen a justificar suficientemente el interés general de lo propuesto en la modificación.

En cualquier caso, la Modificación Menor no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, en cuanto que lo que plantea no tiene incidencia en la estructura territorial. Se conserva el espíritu del Plan General vigente, así como las determinaciones que se plantean en el Supletorio del Plan General en tramitación, en la alternativa que se considera más adecuada.

Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el Plan General vigente.

A pesar de ello, se plantean tres alternativas en este documento de Modificación Menor.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 53/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

12.1.- ALTERNATIVA 0.

Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para la parcela C-3.



PARCELA C-3

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
4.515,00	Comercial Lúdico (1)	---	100	0,80 (2)	---	1 Planta, 6,00 mts.	---

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos.

(2) 3.612,00 m2.

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

En esta Alternativa 0, se propone **que la Parcela C-3 se quede con el uso y parámetros urbanísticos que le corresponden establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé vigente**, que insertamos anteriormente.

		SUELO PARCELA (M ² _s)	EDIFICABILIDAD (M ² _c)
PARCELA 30	C3-0	715	572
PARCELA 31	C3-1	475	380
PARCELA 32	C3-2	475	380
PARCELA 33	C3-3	475	380
PARCELA 34	C3-4	475	380
PARCELA 35	C3-5	475	380
PARCELA 36	C3-6	475	380
PARCELA 37	C3-7	475	380
PARCELA 38	C3-8	475	380
			3.612

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 54/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

12.2.- ALTERNATIVA 1.

Aumento de edificabilidad, manteniendo el volumen existente.

PARCELA C-3							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.515,00	Comercial (1)	--	100	1,00	--	1 Planta 6 metros	

- (1) Locales comerciales
- (2) 4.515,00 m²_c
- (3) Estas edificaciones se consideran de carácter singular, ya sea como puesto de ventas, miradores, restaurantes, etc.

		SUELO PARCELA M ² _s	EDIFICABILIDAD M ² _c
PARCELA 30	C3-0	715	715
PARCELA 31	C3-1	475	475
PARCELA 32	C3-2	475	475
PARCELA 33	C3-3	475	475
PARCELA 34	C3-4	475	475
PARCELA 35	C3-5	475	475
PARCELA 36	C3-6	475	475
PARCELA 37	C3-7	475	475
PARCELA 38	C3-8	475	475
			4.515

12.3.- ALTERNATIVA 2.

Aumento de edificabilidad y número de plantas, manteniendo el volumen existente.

PARCELA C-3							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN M ³ /M ²	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.515,00	Comercial (1)	--	100	1,20	--	2 Plantas 6 metros	

- (1) Locales comerciales
- (2) 5.418,00 m²_c
- (3) Estas edificaciones se consideran de carácter singular, ya sea como puesto de ventas, miradores, restaurantes, etc.

		SUELO PARCELA M ² _s	EDIFICABILIDAD M ² _c
PARCELA 30	C3-0	715	858
PARCELA 31	C3-1	475	570
PARCELA 32	C3-2	475	570
PARCELA 33	C3-3	475	570
PARCELA 34	C3-4	475	570
PARCELA 35	C3-5	475	570
PARCELA 36	C3-6	475	570
PARCELA 37	C3-7	475	570
PARCELA 38	C3-8	475	570
			5.418

En esta Alternativa 2, se contempla la posibilidad que en la Parcela C-3, si bien se mantiene el uso se cambian los parámetros de edificabilidad y de altura, **umentando la edificabilidad hasta 1,20 m²_c, se permiten 2 plantas**, con una altura máxima de 6 metros.

De las tres alternativas de ordenación planteadas, se considera, la alternativa 2 la que viene a dar respuesta a los problemas surgidos por cuestiones de tramitación de instrumentos de

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 55/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

ordenación que nada tienen que ver con los propietarios del suelo y que sin embargo no cambia la imagen de la zona.

Aporta seguridad Jurídica a los propietarios que han efectuado actuaciones de mejora y reforma en los quioscos frente a la alternativa 0. Además incentiva, por el aumento de aprovechamientos que se deriva de la misma, el que sus propietarios mejoren sustancialmente el estado de los mismos, llevando a cabo las actuaciones necesarias para adaptar estos pequeños comercios a normativas que han ido surgiendo en años posteriores a su ejecución, acordes con normativas europeas que buscan mejoras en el cambio climático.

12.4.- CONCLUSIONES.

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela C-3 y en los quioscos que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad de solo 0,8 m²/m² para la Parcela C-3, ha provocado escaso interés por los propietarios, en las mejoras y reformas de los quioscos, lo que haría que, de prosperar la misma no solo dejaría a los propietarios que ya han realizado obras de mejora en una situación muy preocupante, pudiéndose producir, en su caso, incluso que tengan que demoler las obras efectuadas a pesar de haber realizado las obras con licencia otorgada.

Sin embargo, en las otras alternativas, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, no solo se produce una regularización de lo ejecutado con arreglo a licencia otorgada, sino que, además, es un acicate muy importante para los propietarios de los quioscos que aún no se han atrevido a hacer mejoras o rehabilitaciones. Ese aumento de aprovechamientos les compensará el esfuerzo económico que conllevará la gestión y tramitación de las obras que, con esta Modificación Menor, podrán efectuar en los mismos.

Las obras de renovación y mejora de las edificaciones comerciales de que se trata, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

En ellas, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 56/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

13.- NORMATIVA MODIFICADA

Se acompaña a este documento Borrador, una separata con la Normativa Urbanística específica de aplicación a las tres alternativas.

14.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.

La autorización de todo acto de edificación o de renovación y mejora de lo existente y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

- a. Que el propietario de cada quiosco de la parcela comercial C-3, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano sometido a Actuación de Dotación o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.
- b. A esos efectos, como requisito indispensable, **se requerirá la previa firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y el titular o titulares de cada uno de los quioscos que conforman la parcela comercial C-3.**
- c. **En dicho convenio se recogerá,** como mínimo, los aspectos establecidos en los artículos 289 y 290 de la Ley 4/2017, relativos a **la obligación del pago de las plusvalía,** su valoración, el pago en metálico, y el compromiso del Ayuntamientos de destinarlas al fin establecido, así como el resto de requisitos que establezca la legislación de aplicación
- d. **El abono del porcentaje del 15% de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos se deberá realizar en el momento de la obtención de la licencia y, en todo caso, antes de comienzo de las obras de mejora o rehabilitación.**

15.- DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE ACTUACIONES DE ACTUACIÓN.

Los suelos a los que se refiere la parcela comercial C-3 son suelos urbanos consolidados, por lo que sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación

*Artículo 53. Derechos de las personas propietarias en actuaciones de dotación.
(...)*

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 57/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 58/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	

16.- PLANOS.

Se acompañan a este documento los siguientes planos:

1. LOCALIZACIÓN.
2. ALTERNATIVA 0. ESQUEMA ACOTADO.
3. ALTERNATIVA 1. ESQUEMA ACOTADO.
4. ALTERNATIVA 2. ESQUEMA ACOTADO.

Las Palmas de Gran Canaria, 17 agosto de 2021.

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

CABRERA
LOPEZ
DOLORES
MARIA CARMEN
- 43241445L

Firmado digitalmente
por CABRERA LOPEZ
DOLORES MARIA
CARMEN - 43241445L
Fecha: 2021.08.30
10:58:58 +01'00'

Martín **PERDOMO OJEDA**

PERDOMO
OJEDA
MARTIN -
45347280C

Firmado
digitalmente por
PERDOMO OJEDA
MARTIN -
45347280C
Fecha: 2021.08.30
11:44:52 +01'00'

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 59/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA C-3 DE LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arq. nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arq. nº 3.748 del COAGranCanaria

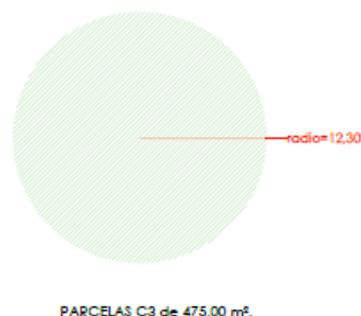
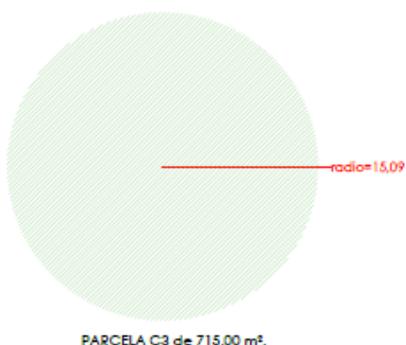
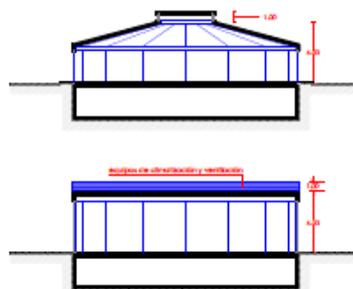
PLANO DE LOCALIZACIÓN.

plano nº: 1
escala: sin escala
fecha: agosto 2021

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58		- 60/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

ALTERNATIVA 0.

- uso principal.	COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado.	..
- ocupación.	100%
- edificabilidad.	0,80 m ² c/m ² s
- volumen.	..
- altura.	1 planta. 6,00 m.
- separación a linderos.	..



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA C-3 DE LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arq. nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arq. nº 3.748 del COAGranCanaria

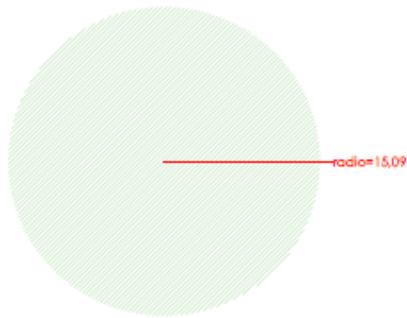
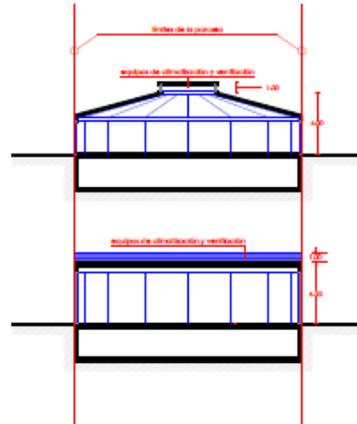
ALTERNATIVA 0. ESQUEMA ACOTADO.

plano nº: 2
escala: sin escala
fecha: agosto 2021

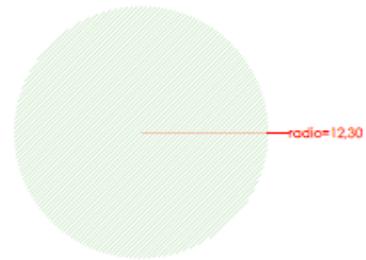
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico:	08-07-2022 11:28:58	- 61/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

ALTERNATIVA 1.

- uso principal.	COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado.	**
- ocupación.	100%
- edificabilidad.	1,00 m ² c/m ² s
- volumen.	**
- altura.	1 planta, 6,00 m.
- separación a linderos.	**



PARCELA C3 de 715,00 m².



PARCELAS C3 de 475,00 m².

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA C-3 DE LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arq. nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arq. nº 3.748 del COAGranCanaria

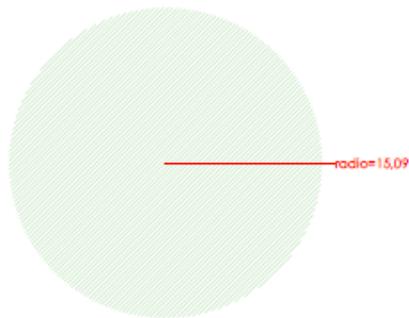
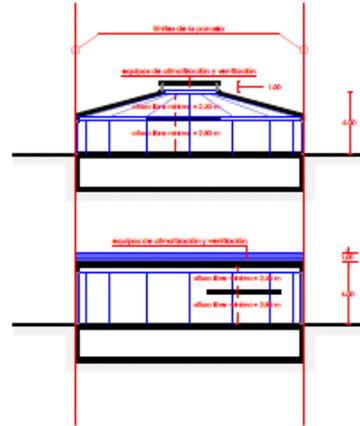
ALTERNATIVA 1. ESQUEMA ACOTADO.

plano nº. 3
escala: sin escala
fecha: agosto 2021

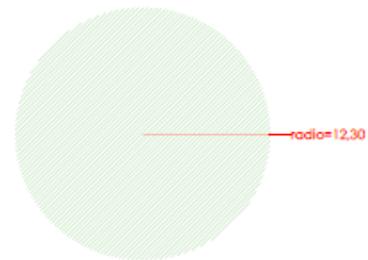
Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico:	08-07-2022 11:28:58	- 62/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19

ALTERNATIVA 2.

- uso principal.	COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado.	--
- ocupación.	100%
- edificabilidad.	1,20 m ² c/m ² s
- volumen.	--
- altura.	2 plantas. 6,00 m.
- separación a linderos.	--



PARCELA C3 de 715,00 m².



PARCELAS C3 de 475,00 m².

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA C-3 DE LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arq. nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arq. nº 3.748 del COAGranCanaria

ALTERNATIVA 2.

ESQUEMA ACOTADO.

plano nº: 4
escala: sin escala
fecha: agosto 2021

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa	Fecha: 30-08-2021 10:58:58 Fecha: 30-08-2021 11:44:52	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-017447	Fecha: 01-09-2021 12:13	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8F2FE81D8087E0242AC74E89FFE7B939			
Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 11:28:58	- 63/63 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-11-2022 12:35:19	