



Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021002453
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	30-08-2021
NIF	A35233667
Interesado	FUND GRUBE S.A.
Fecha de Cierre	
Signatura	
Asunto	
SOLICITUD DE MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA C-3-0 A C-3-7, EN MELONERAS, CONFORME A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.	



Indice del Expediente

20/03/2023	<u>BOP Acuerdo MM Parcela C-3 Meloneras. (kisoko)</u>	1..4
22/12/2025	<u>Modificación Menor 22.12.pdf</u>	5..229
30/03/2026	<u>CERTIF_PLENO APROB_DEF</u>	230..234
17/04/2026	<u>PUBLICACION BOP ANUNCIO Y NORMATIVA</u>	235..236

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

Órgano Ambiental Municipal

ANUNCIO

803

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN RELACIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LAS PARCELAS DE LOS KIOSCOS DE MELONERAS 2-A C-3 a C-7

En sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero. Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana las parcelas de los kioscos de Meloneras 2-A, del C3 al C-7 al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Segundo. Formular Informe Ambiental Estratégico en los siguientes términos:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El 20 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A que se está tramitando en el Ayuntamiento.

El objeto de la Modificación Menor lo constituye dar respuesta a la problemática generada por la anulación del Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa

Canaria, en relación con 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.


En concreto, 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.

Mediante acuerdo de la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de fecha 6 de octubre de 2022, se resolvió iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A

El órgano ambiental acordó requerir al promotor, la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor, constando subsanado satisfactoriamente la deficiencia detectada.

Mediante resolución del presidente del órgano ambiental municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, así como dar traslado de la resolución al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 115.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Borrador de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor fueron sometidos a información pública, por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS, y se ordenó su publicación el Boletín Oficial

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 25-04-2023 13:27:11	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-04-2023 13:27:11 Ver sello	- 1/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:41	

de la Provincia de Las Palmas núm. 142, de 25 de noviembre de 2022) y en sede electrónica municipal: <https://www.maspalomas.com/index.php/mnutablonexposicion>

En el expediente administrativo consta que de las Administraciones consultadas y tras la información pública realizada, se recibieron un total de seis (6) informes y dos (2) alegaciones presentadas por particulares, en referencia a la consulta del documento en cuestión:

Administraciones de ámbito estatal:

1. Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado. DG de Infraestructura. SDG de Patrimonio (19/12/2022 Reg. número 2022-026052), donde se informa que:

“(…) dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello.

En consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán DESFAVORABLES en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.”

2. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaria General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administración Pública (17/01/2023 Reg. número 2023-000941), se informa lo siguiente:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL MENOR, ÁMBITO PARCELA C-3-A A C-3-7 “MELONERAS”, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO Y BORRADOR, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (LAS PALMAS, CANARIAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.”

3. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (22/02/2023 Reg. número 2023-005055), donde se informe lo siguiente:

“Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la “Modificación Menor de la parcela C-3 Meloneras del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana” (Las Palmas).”


Administraciones de ámbito Autonómico:

4. Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública SCS (28/12/2022 Reg. número 2022-026900), donde se informa:

“Dada la naturaleza de la modificación, este centro directivo considera que tal actividad no supone una exposición apreciable a contaminantes físicos, químicos o biológicos, y la generación de ruidos, material particulado o vibraciones en caso de producirse, serían de carácter compatible y temporal.”

5. Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias (07/02/2023 Reg. número 2023-003079), en el que se pone de manifiesto:

“La modificación consiste en el cambio de los parámetros urbanísticos de esas parcelas donde se ubican los quioscos aumentando la edificabilidad y el número de plantas, pero manteniendo el volumen existente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 25-04-2023 13:27:11	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-04-2023 13:27:11	- 2/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:41	

Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, no se observan objeciones al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.”

Administraciones de Ámbito Insular y Local:

6. Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana (28/12/2022 Reg. número 2022-026842), donde concluye que:

“(…) no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.”

Particulares:

1. Don Ramesh K. Gidwani Gidwani, en representación de la mercantil “Perfumería Europa, S.L.” (11/01/2023 Reg. número 2023-000548), donde solicita tener por reiterado su escrito de 25/01/2022 en el expediente 2453/2021 del Servicio de Planeamiento, teniéndolo como interesado.

- El escrito presentado por don Ramesh K. Gidwani Gidwani, en representación de la mercantil “Perfumería Europa, S.L.” no contiene alegaciones, ni sugerencias de contenido ambiental o territorial, formulando una reiteración de una solicitud presentada ante el Servicio de Planeamiento en enero de 2022, realizando alegaciones sobre la ejecución de resoluciones de sentencia que afectan al kiosco de “Fund Grube, S.L.”, en la parcela C-3 del Meloneras 2-A, cuya licencia fue anulada por defectos procedimentales por Sentencia de 22/03/2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Las Palmas de Gran Canaria y confirmada por Sentencia de 21/01/2021 del TSJC.

2. Don Domingo Jorge Gordillo Luján (09/02/2023 Reg. número 2023-003418), presente escrito formulando una consulta urbanística al Servicio de Urbanismo municipal solicitando que se responda si los Kioscos de las Parcelas C-3 de Meloneras 2-A, una vez aprobada la Modificación Menor promovida por la promotora, se podrá acceder a la segunda planta mediante escaleras o ascensores que ocupen espacios libres o dominio público en ampliación del artículo 24.4 TRLS’ 15.

- El escrito presentado por don Domingo Jorge Gordillo Luján e incorporado al expediente administrativo, no se corresponde con un escrito de alegaciones al

trámite de información pública al que se ha sometido el presente expediente. En este caso, deberá darse traslado al Servicio de Urbanismo municipal, a los efectos de dar respuesta a la consulta urbanística planteada por el particular.

A la vista de las consultas hechas y recibidas, así como de las alegaciones recibidas, desde el punto de vista formal, la consulta debe calificarse como correcta al cumplirse con lo exigido artículo 30 de la LEA, y artículo 115 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, en cuanto a las Administraciones afectadas dentro del procedimiento ambiental.

De acuerdo con el informe remitido por el Ministerio de Defensa, la tramitación de la Modificación Menor deberá respetar las consideraciones contenidas en dichos informes de acuerdo con la normativa sectorial.


Asimismo, y respecto a los dos escritos presentados por particulares, si bien, no contienen alegaciones ni consideraciones de tipo ambiental o territorial sobre el procedimiento de evaluación ambiental objeto del presente expediente, se deberá dar traslado a los Servicios municipales de las solicitudes planteadas en dichos escritos a los efectos oportunos.

ANÁLISIS SEGÚN LOS CRITERIOS DEL ANEXO V.

Del contenido del Documento Ambiental

El documento de ambiental estratégico presentado incluye los siguientes contenidos:

1. Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.
2. Objetivos de la modificación.
3. Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.
4. Desarrollo previsible de la modificación.
5. Caracterización de la situación del medio ambiente.
6. Los efectos ambientales previsibles.
7. Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 25-04-2023 13:27:11	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-04-2023 13:27:11	- 3/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:41	

8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

9. Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas

10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,

11. Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

Una vez analizados los contenidos señalados es posible concluir que el Documento Ambiental, cumple en forma, con los requisitos exigidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, sobre la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Criterios del Anexo V de la Ley 21/2013.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar la necesidad, o no, de sometimiento de la Modificación Menor propuesta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, según los criterios del Anexo V, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

2.1. Con respecto a las características de la Modificación Menor.

Dado lo limitado del ámbito de actuación de la Modificación Menor, una zona con un grado considerable de alteración, y lo concreto de la modificación pretendida, se considera que las características de la presente Modificación Menor, no entra en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del citado Anexo V de manera significativa.

2.2. Con respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada.

El documento ambiental elabora una cuantificación de los efectos ambientales previsibles sobre los distintos recursos naturales que se puedan derivar de la aplicación de la Modificación Menor, teniendo en cuenta la escasa entidad que implica el mismo y que se desarrolla en un entorno muy antropizado, en el que no existen valores ambientales destacables.

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental señala:

“Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias, dispone, en su artículo 165.3, dentro del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación, que “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 medio ambiente.”


Por todo lo expuesto, se CONCLUYE que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el BOP y notificar el mismo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación que contra el mismo no cabe recurso, al ser un acto de trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En San Bartolomé de Tirajana, a ocho de marzo de dos mil veintitrés.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE PLANES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Antonio Calvo Hernández.

76.760

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 25-04-2023 13:27:11	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E8C906605E3F9FDE7A2C0FA46BCCB9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-04-2023 13:27:11	- 4/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:41	

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


INICIATIVA QUE SE PRESENTA
PARA SU
APROBACIÓN DEFINITIVA


REDACTORA

DOLORES CABRERA LÓPEZ
ARQUITECTO COLEGIADO 755 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA
PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P
TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

OCTUBRE DE 2025

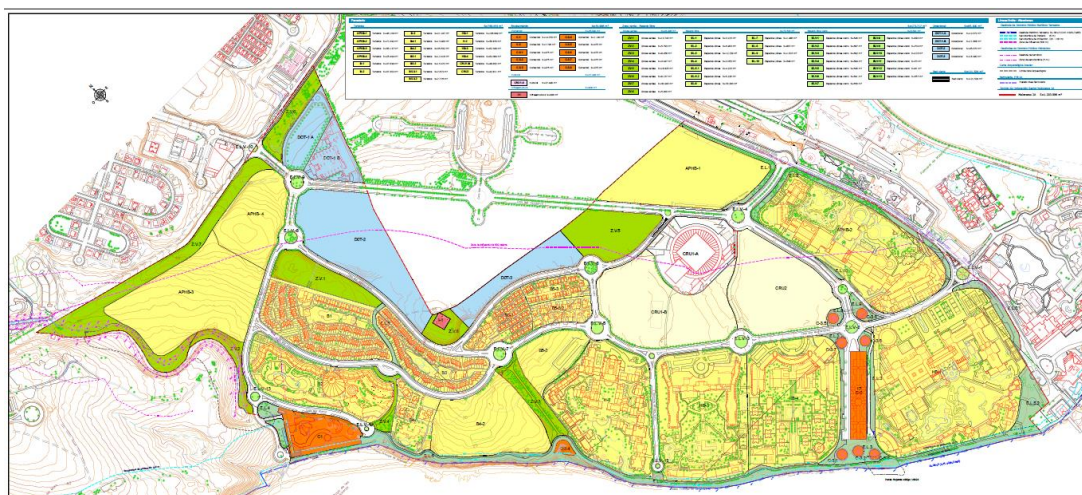
1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23 Ver sello	- 1/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 2/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA C-3

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
VIGENTE EN EL ÁMBITO
URBANIZACIÓN MELONERAS 2 A
TÉRMINO MUNICIPAL: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA



EXPEDIENTE 5506/2022: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU '96 SECTOR MELONERAS 2A
PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

Proyecto: Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025 Clave: 1057-03-02	Plano: Ordenación Parcelario	Nº Plano: O-6 Hija 1 de 1
---	--	---	---

PARCELA C-3 CON USO COMERCIAL

C-3.1	Comercial S=475 m ²	C-3.4	Comercial S=1.190 m ²
C-3.2	Comercial S=475 m ²	C-3.5	Comercial S=475 m ²
C-3.3	Comercial S=475 m ²	C-3.6	Comercial S=475 m ²
		C-3.7	Comercial S=475 m ²
		C-3.8	Comercial S=475 m ²

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA

OCTUBRE 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 3/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES. INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCORRE EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR
- 1.4.- DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA
- 1.5.- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- 1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
- 1.7.- ÁMBITO
- 1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.9.- REALIDAD FÍSICA 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
- 4.5- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

5.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

6.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 4/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

7.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

9.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

10.1.- ORDENACIÓN VIGENTE

10.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

10.2.1- ALTERNATIVA 0

10.2.2- ALTERNATIVA 1

10.2.3- ALTERNATIVA 2

10.3.- CONCLUSIONES

11.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

11.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN QUE SE HABÍA INCLUIDO EN EL DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL

11.2.- NORMATIVA VIGENTE


12.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

12.1.- NORMATIVA MODIFICADA: URBANIZACIÓN MELONERAS 2-A

12.2.- CONSIDERACIONES TENIDAS EN CUENTA DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

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

14.- DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 5/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

15.- PLANOS

1.- LOCALIZACIÓN

2.- ALTERNATIVA 0

3.- ALTERNATIVA 1 - ALTERNATIVA ELEGIDA

4.- ALTERNATIVA 2

01.- LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

02.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN

LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA

03.- PLANO ORDENACIÓN VIGENTE

04.- PLANO ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO

05.- SEVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE GRAN CANARIA Y BASE AÉREA DE GANDO-SERVIDUMBRE DE OPERACIONES

PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE GRAN CANARIA Y BASE AÉREA DE GANDO-SERVIDUMBRE DE AERÓDROMOS Y RADIOELÉCTRICAS

16.- ANEXOS.


1.-NORMATIVA

2.- RESUMEN EJECUTIVO

3.- VIABILIDAD ECONÓMICA

4.- INFORME CAMBIO CLIMÁTICO

5.- INFORME PERSPECTIVA DE GÉNERO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 6/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES. INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA

Los días 30 de agosto y 1 de septiembre de 2021 – Nº de registros 17322 y 17447 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, escrito promovido por la Entidad “FUND GRUBE S.A.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela C-3 (Quioscos) Meloneras 2A y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental correspondiente. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.


Por Resolución del Concejal Delegado del Área de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo, de 7 de septiembre de 2021, se ordena la **incoación de expediente administrativo**, al objeto de proceder a la tramitación del mismo, recabándose a tales efectos los informes técnicos y jurídicos pertinentes en relación a la MODIFICACIÓN MENOR PARA EL CAMBIO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS COMERCIALES C-3 DE MELONERAS 2A.

En sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2021, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, adoptó **el inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico** de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 del Plan Parcial de la Urbanización Meloneras 2A, y su remisión al órgano ambiental competente a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL

Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de 6 de octubre de 2022, se resolvió iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Quioscos) Melonera 2 A, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días, publicado en el BOP el 25 de noviembre de 2022, nº 142, acordando requerir al promotor, con carácter previo, la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor.

El 10 de octubre de 2022 se hizo entrega al Promotor del Informe Ambiental emitido en el Expediente 2021002453 por el geógrafo don Ángel Nicolás García Quintana (Estudios Ambientales de Planeamiento, SL), en relación al análisis efectuado de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 7/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Modificación Menor de las Parcelas C-3-0 a C-3-7 Meloneras del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana a fin de que se subsanaran cuestiones del EAE.


- Es de indicar que el instrumento objeto de análisis se corresponde con una Modificación Menor, aspecto este que no se refleja en el título del Documento Ambiental Estratégico, y en el desarrollo del DAE tan solo se habla de Modificación del PGO, aspecto que puede inducir a equivoco, deberá debe añadirse Menor para aclarar el mismo.
- No se recogen ni se reflejan Criterios ni objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTP5 del Paisaje de Gran Canaria, aspecto este a subsanar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

El 19 de octubre de 2022, se presentó por el Promotor el documento subsanando las cuestiones planteadas y requiriendo que se continuara su tramitación.

El 15 de noviembre de 2022, el geógrafo don Ángel Nicolás García Quintana (Estudios Ambientales de Planeamiento, SL), una vez recibido por parte del OA del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el documento de subsanación del Documento Ambiental Estratégica de la Modificación Menor de las Parcela C-3 Meloneras del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, reconoce que se recogen las subsanaciones que se habían señalado en su informe emitido al efecto, dando por subsanadas las carencias que en el mismo se habían detectado.

Por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 3-C (quiosco) de Meloneras, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

Aunque de las Administraciones consultadas y tras la información pública en este trámite no se emiten informes contrarios a la modificación menor pretendida se destaca, por su interés a los efectos de que se trata, el escrito de 16 de diciembre de 2022, del Ministerio de Defensa, que se recoge entre los presentados por Administraciones de ámbito estatal:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 8/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO ESTATAL:

Escrito del **Ministerio de Defensa del 16 de diciembre de 2022** en el que se señala que, en relación al informe solicitado:

....dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello

El resto de los informes que se presentan en este **trámite de consultas administrativas del Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la Parcela 3-C (Quiosco)** de Meloneras 2 A, son favorables o manifiestan que no se aprecian determinaciones que les afecte por la modificación menor pretendida, tal como vemos a continuación en la que se inserta lo más relevante de cada uno de ellos.

Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, **Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de 11 de enero de 2023**, en el que se concluye:

3) CONCLUSIONES.

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL MENOR, ÁMBITO PARCELA C-3-A A C-3-7 "MELONERAS", DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO Y BORRADOR, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS, CANARIAS) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.*

Informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (22/02/2023 Reg. nº 2023-005055), de 2 de febrero de 2023, donde se informa lo siguiente:


*“Al respecto, este Centro Directivo **no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la “Modificación Menor de la parcela C-3 Meloneras del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana” (Las Palmas).”***

ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO AUTONÓMICO:

Informe del Servicio Canario de Salud, **Dirección General de Salud Pública, de 30 de enero de 2023**, del que se extracta lo siguiente:

Dada la naturaleza de la modificación, este centro directivo considera que tal actividad no supone una exposición apreciable a contaminantes físicos, químicos o biológicos, y la generación de ruidos, material particulado o vibraciones en caso de producirse, serían de carácter compatible y temporal.

Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas. Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental de la **Consejería de Transición Ecológica Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, de 22 de febrero de 2023**, en el que se concluye:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 9/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Desde esta Dirección General, en el marco de sus competencias, no se observan objeciones al desarrollo de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO LOCAL E INSULAR

Informe del Ayuntamiento de Santa Lucía de 22 de diciembre de 2022, del que se extracta lo siguiente:

“...Visto el contenido del “Documento Ambiental Estratégico y Documento Borrador de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la Parcela 3-C (quiosco) de Meloneras”, no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.

Decreto 129/2023, de 2 de marzo y traslado de Informe del Servicio Técnico de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria, de 7 de febrero de 2023, en el que se concluye:


4.- CONCLUSIÓN

Por lo anterior, los técnicos que suscriben han de informar que la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de la Parcela 3-C (kiosko) de Meloneras, **no presenta** ninguna **afección sobre las carreteras** de Titularidad Insular y de Interés Regional, **como tampoco** en las actuaciones del **Convenio de Costas**, siempre dentro del ámbito competencial de esta Consejería de Gobierno.

PARTICULARES

Además, en este **trámite de consultas administrativas del Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana**, se presentaron 2 alegaciones por particulares. Una de ellas, presentada el 10 de enero de 2023, reiterando una solicitud efectuada anteriormente, el 29 de diciembre de 2021 por don Ramesh Reshavdas Gidwani Gidwani, pero que no tiene contenido ambiental o territorial.

La otra alegación es una consulta urbanística. El 9 de febrero de 2023 se hace consulta urbanística por parte de don Jorge Gordillo Luján solicitando que se exprese si a los Quioscos de las Parcelas C-3 de Meloneras 2 A, una vez aprobada la Modificación Menor pretendida se podrá acceder a la segunda planta mediante escaleras o ascensores que ocupen espacios libres o dominio público en aplicación al art. 24.4 TRLS'15. A esta propuesta, se le contesta por los técnicos municipales, como veremos posteriormente en extracto de la página 11 de este documento y también los redactores de esta modificación se manifiestan al respecto, páginas 19 y 20 de este documento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 10/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Por tanto, se constata, en el propio expediente administrativo, que pasados los 45 días a los que se sometió el Borrador de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor, se ordenó su publicación en el Boletín Oficial de La Provincia, y, en ese plazo, de las Administraciones consultadas se recibieron un total de (6) seis informes y (2) dos alegaciones presentadas por particulares, en referencia a la consulta del documento.

Como consecuencia de todo lo anterior, **la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023** adoptó acuerdo para **informar que procedía la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela C-3 en Meloneras 2 A**, en la que se **CONCLUYÓ**:

*(...) que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras.*

El anterior Acuerdo cuenta con **Informe Ambiental Estratégico emitido para el Órgano Ambiental de San Bartolomé de Tirajana, de 19 de febrero de 2023** por el Geógrafo don Ángel Nicolás García Quintana e **Informe Jurídico de 27 de febrero de 2023** y Propuesta de Resolución en el que se acuerda la formulación del Informe Ambiental Estratégico ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de los que se inserta sus propuestas o conclusiones:

Por todo lo expuesto, se **CONCLUYE** que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, *Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente*, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras.


Las Palmas, a fecha de la firma electrónica


Fdo.: Angel Nicolás García Quintana
(Geógrafo)

GARCIA QUINTANA
ANGEL NICOLAS -
42844214K

Firmado digitalmente por
GARCIA QUINTANA ANGEL
NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2023.02.19 19:05:46 Z

Informes Ambientales para el Órgano Ambiental de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 19-02-2023 19:05:46	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): CD37EF24342F5A4BD8B9C0053206434D			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CD37EF24342F5A4BD8B9C0053206434D			

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 11/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la formulación de Informe Ambiental Estratégico de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A, se propone al Órgano Ambiental municipal el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por FUND GRUBE, S.A., ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Deberá darse traslado de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en el informe del Ministerio de Defensa en relación a las limitaciones impuestas por las propiedades militares y a la Defensa Nacional, que deberán tomarse en consideración en la tramitación de aprobación de la Modificación Menor.

CUARTO.- Dar traslado a los Servicios municipales de los escritos presentados por D. Ramesh K. Gidwani Gidwani, en representación de la mercantil "Perfumería Europa, S.L.", y D. Domingo Jorge Gordillo Luján, los cuales no contienen alegaciones ni consideraciones de tipo ambiental o territorial sobre el procedimiento de evaluación ambiental objeto del presente expediente, si bien, formulan las solicitudes expuestas en el Apartado 2.6 del presente informe.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.


Firmado digitalmente por: NOMBRE DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO - NIF 78508814Q
 Fecha y hora: 27.02.2023 20:15:14

**Antonio del Castillo-Olivares Navarro
 Abogado
 En San Bartolomé de Tirajana, a 27 de febrero de 2023**

Informe Jurídico - Expte. 2453/2021 | 12

El Informe Ambiental Estratégico fue publicado en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, nº 33, de 17 de marzo de 2023.

3494 Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 33, viernes 17 de marzo 2023

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 12/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

Órgano Ambiental Municipal

ANUNCIO

803

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN RELACIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LAS PARCELAS DE LOS KIOSCOS DE MELONERAS 2-A C-3 a C-7

En sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

En sesión celebrada el 28 de febrero de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero. Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana las parcelas de los kioscos de Meloneras 2-A, del C3 al C-7 al concurrir las circunstancias prevista en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y de los artículos 164 y 166.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Segundo. Formular Informe Ambiental Estratégico en los siguientes términos:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Destacando a los efectos de esta tramitación, del informe ambiental su conclusión:

(...)


Por todo lo expuesto, se CONCLUYE que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el BOP y notificar el mismo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación que contra el mismo no cabe recurso, al ser un acto de trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En San Bartolomé de Tirajana, a ocho de marzo de dos mil veintitrés.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE PLANES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, Antonio Calvo Hernández.

En el Informe FAVORABLE, en este trámite, de la oficina Técnica del Ayuntamiento de 27 de marzo de 2023, en el que se recoge la documentación presentada en la tramitación de la Modificación Menor, los antecedentes de la Parcela C-3, los informes sectoriales emitidos en fase de procedimiento evaluación ambiental estratégica, así como los escritos presentados por particulares en esta fase, **se destaca la contestación a la propuesta de ordenación que se hace en una de ellas:**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 13/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

- Escrito de fecha 3 de enero de 2022 presentado por Perfumería Europa, S.L. de personación en el expediente.
- Escrito de fecha 2 de febrero de 2022 presentado por Perfumería Europa, S.L. solicitando documentación.
- Escrito de la entidad Cogorsa, S.L. de fecha 9 de febrero de 2023 solicitando información urbanística de la Modificación Menor sobre si se podrá acceder a la segunda planta mediante escaleras o ascensores que ocupen espacios libres o dominio público en aplicación al ar. 24.4 TRLS'15.
Contestación: No se regula en esta modificación el acceso a la segunda planta a través de los espacios libres de dominio público, el acceso se resolverá en el interior de la parcela.
- Escrito de fecha 11 de enero de 2023 presentado por Perfumería Europa, S.L. reiterando el escrito de fecha de 25 de enero de 2022.

El documento promovido por la entidad “FUND GRUBE S.A” y tramitado bajo el expediente número 2543/2021de Planeamiento, después de contar con informe técnico y jurídico Favorables de 27 de marzo de 2023, y con Propuesta de Resolución de aprobación inicial, es finalmente **APROBADO INICIALMENTE EN EL PLENO, EN SESIÓN ORDINARIA DE 30 DE MARZO DE 2023**, en el que se adoptó el siguiente Acuerdo.

DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

CERTIFICA:Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de marzo de 2.023, se adoptó el siguiente acuerdo:

“7.3.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA C-3 (KIOSCOS) MELONERAS 2A.- Previa declaración de urgencia, que se aprueba, por mayoría,


En el periódico Canarias7, de 26 de abril de 2023 y en el BOC nº 87, de 5 de mayo de 2023, se publica el Acuerdo por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela C-3 (Quioscos) Meloneras 2 A, acordada en sesión plenaria el 30 de marzo de 2023, por un plazo de 45 días.

INFORMACIÓN PÚBLICA APROBACIÓN INICIAL

En el periodo de Información Pública, al que se sometió la **Aprobación Inicial** de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela C-3 **se solicitó**, por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, informes a los distintos sectores afectados de los que recibieron los siguientes:

Escrito del **Ministerio de Defensa del 28 de abril de 2023** en el que vuelven a señalar en esta fase nueva de tramitación, la de Aprobación Inicial, lo mismo que ya se había sostenido en trámite anterior, en relación al informe solicitado:

...dada la complejidad de las cuestiones a realizar, no resulta factible que el mismo esté terminado en el escaso plazo conferido para ello

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 14/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Posteriormente, el **28 de junio de 2023**, el **Ministerio de Defensa**, emitió informe FAVORABLE, condicionado expresamente a lo siguiente:

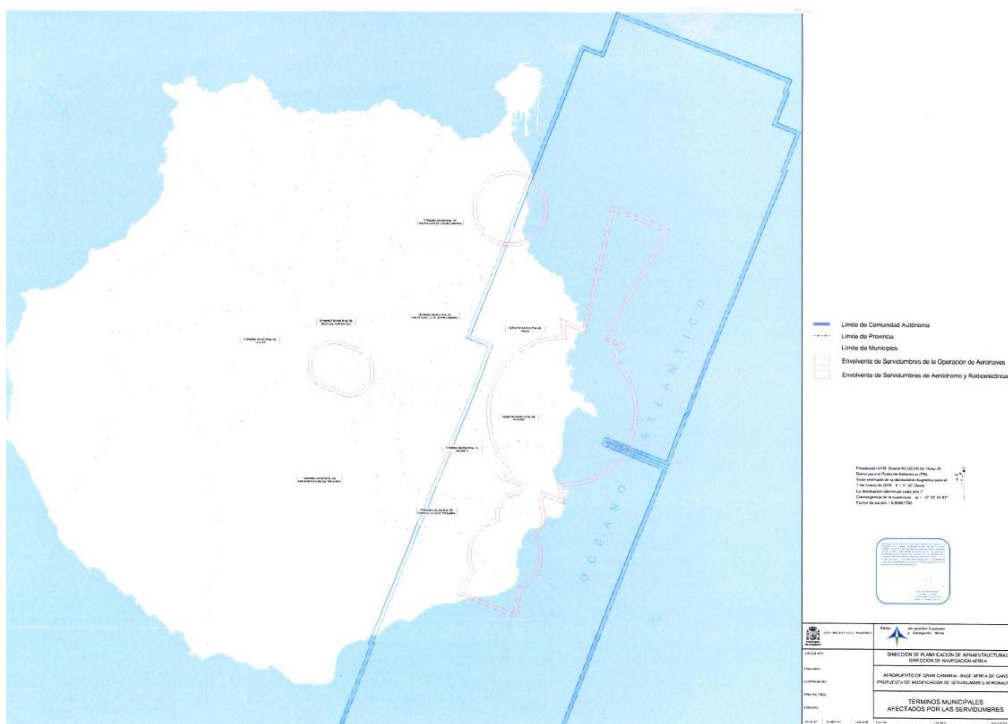
Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de la Parcela C-3 Meloneras 2A- Ampliación en el municipio de San Bartolomé de Tirajana se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la del aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando , establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo. El Plan General de Ordenación Urbana de la Parcela C-3 Meloneras 2A- Ampliación en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.


Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.






De acuerdo con lo expuesto, esta Subdirección General de Patrimonio (SDGPAT) del M° de Defensa no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente del asunto, en el bien entendido de que queda supeditado al cumplimiento de las observaciones presentadas por el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio, que deberán ser asumidas y publicadas expresamente en el citado Instrumento urbanístico.

EL GENERAL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
- José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco -

A estos efectos, teniendo en cuenta que, el informe favorable queda supeditado al cumplimiento de las observaciones manifestadas, se presenta en este documento, sometido a aprobación definitiva, planos de servidumbres aeronáuticas vigentes para comprobar las afecciones que pudieran tener incidencia en el ámbito de la parcela C-3, en Meloneras 2-A. **Se comprueba que no hay afección alguna.**

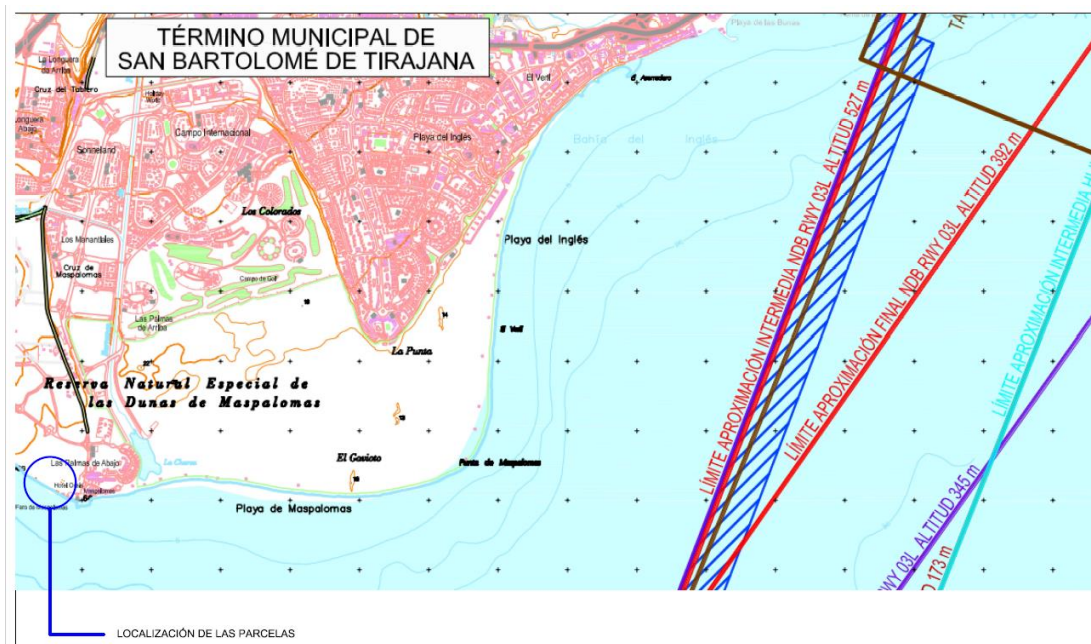



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 15/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

-  Límite de Comunidad Autónoma
-  Límite de Provincia
-  Límite de Municipios
-  Envolverte de Servidumbres de la Operación de Aeronaves
-  Envolverte de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas



 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES MINISTERIO DE FOMENTO		 AENA Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea	
CALIFICADO DISEÑADO COMPROBADO PROYECTADO DIRIGIDO		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA AFROPUERTO DE GRAN CANARIA - BASE AÉREA DE GANDO PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
FECHA Nº 1		FECHA Octubre 2010	
PLANO Nº 1		ESCALA 1:100.000 (A1)	
LOCALIDAD TIRAJANA		SUSTITUYE A	
TÉRMINOS MUNICIPALES AFECTADOS POR LAS SERVIDUMBRES			



Firmado por:	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 16/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

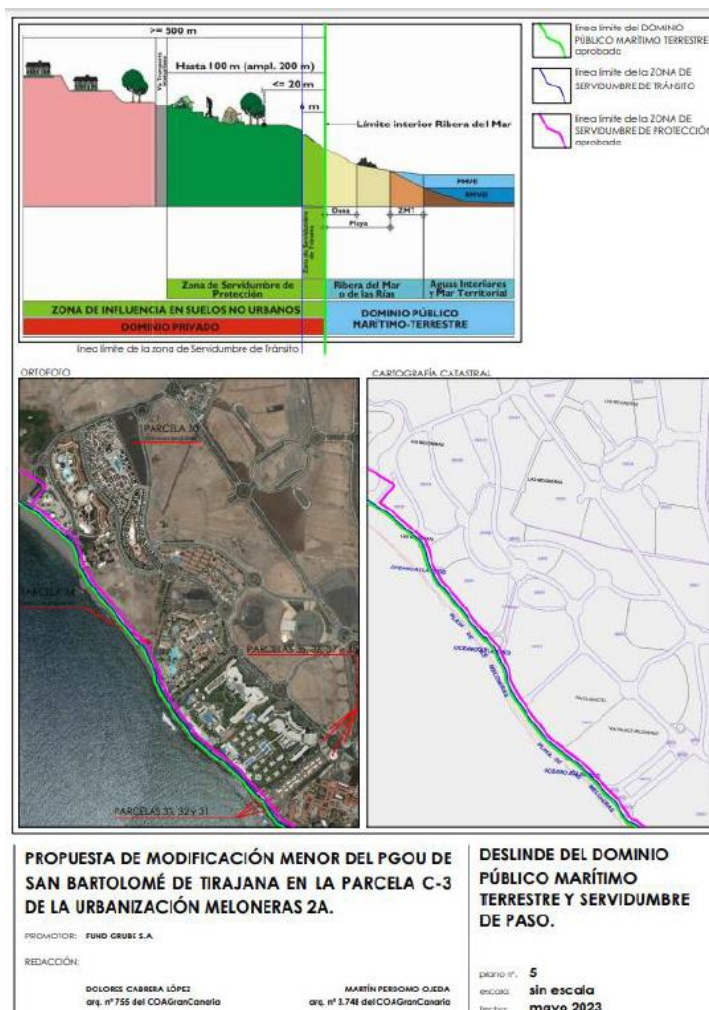
También, Oficio de 8 de mayo de 2023 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, del **Ministerio para La Transición Ecológica y el Reto Demográfico**, que sostiene:


....una vez comprobada la documentación presentada, no se aporta planos que incluya línea de deslinde con la servidumbre de tránsito y protección, así como señalar la zona de influencia y de servidumbre de los accesos al mar

....por lo que el cómputo del plazo para la emisión de informe queda suspendido hasta la remisión de la documentación en forma.

Este oficio a lo largo de la tramitación del expediente se va atendiendo y subsanando por medio de la información que se solicita, como veremos a lo largo de estos antecedentes.

El Promotor, el 10 de mayo de 2023, **presentó la documentación que entendía que había sido requerida, el 17 de mayo de 2023**, en la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, Demarcación de Costas de Canarias, entre la que se encuentra el plano siguiente, solicitando que se diera por presentada la documentación requerida y que se procediera a la emisión del informe solicitado para poder continuar con la tramitación del documento.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 17/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

En contestación a la documentación aportada por el Promotor, la Dirección General de la Costa y el Mar, del **Ministerio para La Transición Ecológica y el Reto Demográfico**, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo - Terrestre, **el 24 de mayo de 2023, advierte lo siguiente:**

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ha trasladado a esta Dirección General documentación relativa al Asunto arriba referenciado.

De acuerdo con lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la documentación deberá remitirse a través de la Demarcación de Costas de Canarias:

"La documentación deberá remitirse, en todo caso, al Servicio Periférico de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente. Se enviará un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado.

En los planos correspondientes deberán estar representadas las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia y de servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En caso de que se incumplan las condiciones anteriores, el órgano que emita el informe lo comunicará al remitente, no iniciándose el cómputo del plazo para su emisión hasta que la documentación se remita en forma".

Lo que se traslada para conocimiento y efectos, no iniciándose el cómputo del plazo para informar hasta que la documentación se remita en forma.

La arquitecta

Fdo.: Ana B. Moreno Inocencio

La Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, del **Ministerio para La Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de 19 de junio de 2023**, emite oficio **remitiendo informe** del que se destaca, por su relevancia, a la hora de la preparación de la documentación a presentar en el documento a someter a aprobación definitiva, lo siguiente:

Finalmente, la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, del **Ministerio para La Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de 19 de diciembre de 2023**, emite informe del que se destaca, lo siguiente:

2.- CONSIDERACIONES


El análisis y estudio de la documentación aportada de la Modificación Puntual del Plan General y los datos obrantes en este Departamento permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

(...)

2. El **deslinde** en este ámbito se corresponde con el DL-38-LP, aprobado por O.M. de 3 de enero de 1985.

No se aporta documentación gráfica a escala y definición adecuada, donde se grafíen las líneas del deslinde conforme a lo regulado en el artículo 227.4 del RGC. La documentación aportada en mayo de 2023, tras el requerimiento de la Demarcación de Costas en Canarias

(...)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 18/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

4. Desde el punto de vista de compatibilidad de la propuesta con la normativa de Costas dada la escala y definición de las imágenes aportadas no es posible valorar si los quioscos se localizan en DPMT, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia. Por lo que este aspecto deberá subsanarse.

Por lo expuesto se realizan las siguientes consideraciones de carácter general que deberán respetarse en la Modificación Menor propuesta:

4.1. La **servidumbre de tránsito** deberá permanecer permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

4.2. Conforme a lo regulado en el artículo 25.2 de la Ley de Costas, sólo se permitirán en **servidumbre de protección** *las obras, instalaciones y actividades por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación. como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.*

Por lo expuesto, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "*necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre*".

4.3. En la **zona de influencia** deberá tenerse en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y artículo 59 del RGC, por lo que se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva. Con la documentación aportada no es posible valorar este aspecto, por lo que habrá de justificarse que el aumento de altura da cumplimiento a la normativa de Costas en la zona de influencia.

5. Respecto a la **regulación normativa** deberá incluirse la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.


3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

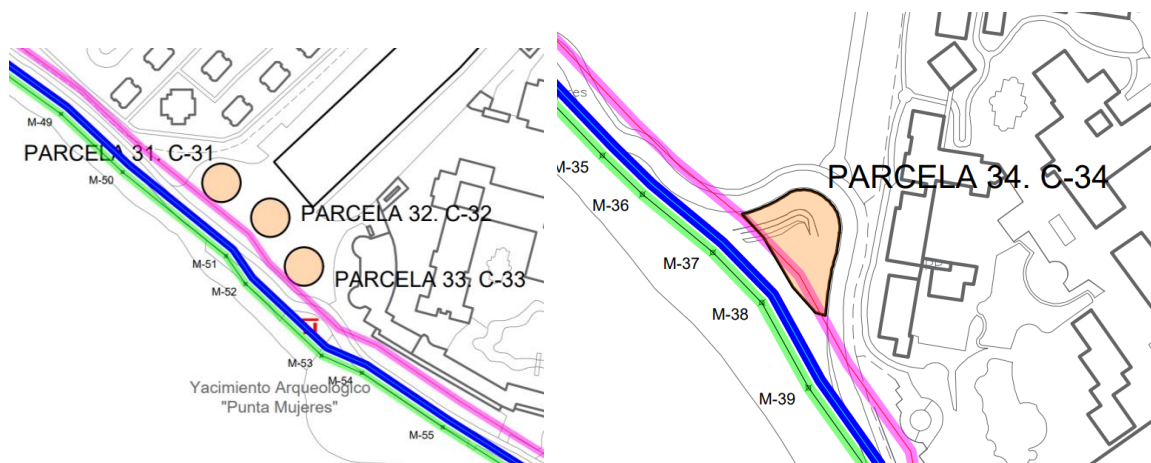
Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en este informe sobre la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2ª, en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL


Ana María Oñoro Valenciano

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 19/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Como consecuencia de estas consideraciones se presenta dentro de este documento, sometido a Aprobación Definitiva, el siguiente documento, que forma parte de los planos de la modificación menor que se tramita, con las descripciones, grafía y definición solicitada, para su remisión a la Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para la emisión del informe que se dispone en los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas.



Ampliación plano anterior y las líneas límite del dominio público marítimo terrestre; línea límites de zona de servidumbre de tránsito y la línea límite de servidumbre de protección, solo de los quioscos que están en primera línea del paseo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 20/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Parcelas de los cuatro quisocos de los ocho que estan en el paseo de Memoneras. Los tres primeros de la izquierda desde el C-3.1 al C-3.3 estan contruidos. La parcela del C-3.4 aun no esta contruido. Esta parcela y la agregación en ella de los aprovechamientos de otra que existía en el PG'06 fue objeto de la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU'96 SECTOR MELONERAS 2A**, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025 EXPEDIENTE 5506/2022. Precisametne es solo la parcela C-3.4 la que aparece ligeramente afectada por servidumbre de protección.

Informe del **Ayuntamiento de Mogán de 10 de mayo de 2023**, del que se extracta lo siguiente:

INFORME TÉCNICO

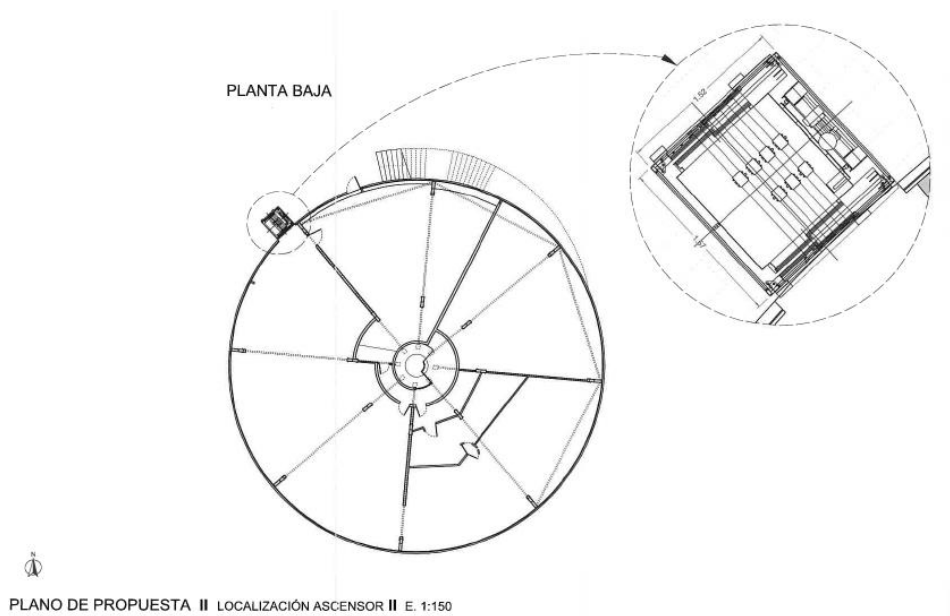
ÚNICO.- En contestación a su escrito sobre el asunto de referencia, una vez analizada la documentación, se informa que no se contempla ninguna acción relativa a las competencias propias, por lo que no se realizan observaciones al respecto.


Informe del **Ayuntamiento de Santa Lucía de 15 de mayo de 2023**, del que se extracta lo siguiente:

*“...Visto el contenido del documento denominado **“Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela 3-C (quiosco) de Meloneras 2A”**, no se aprecian en el mismo, determinaciones que afecten al Planeamiento del municipio de Santa Lucía.*

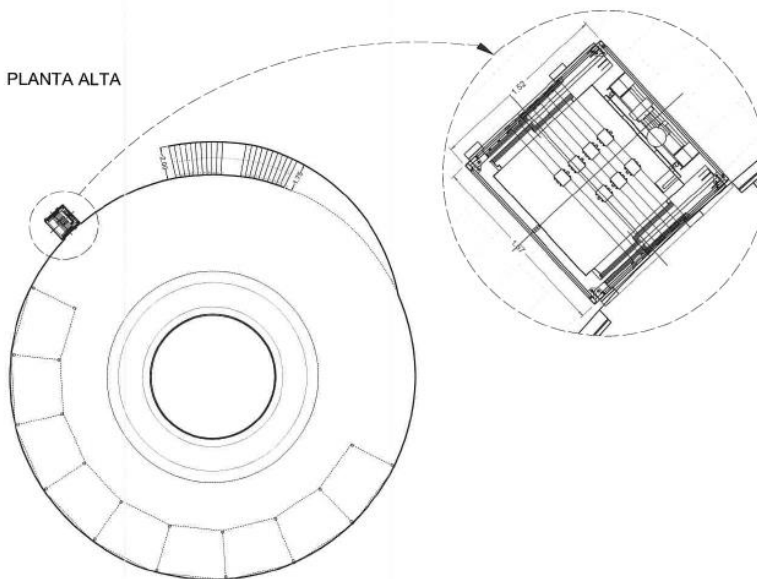
Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, **Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**, de 10 de junio de 2023, en el que ratifican la plena validez del ya emitido el **11 de enero de 2023**.

El 2 de junio de 2023 don Jorge Gordillo Luján presenta PROPUESTA DE ORDENANZA en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela C-3 de Meloneras 2A, cuyos esquemas son los siguientes:

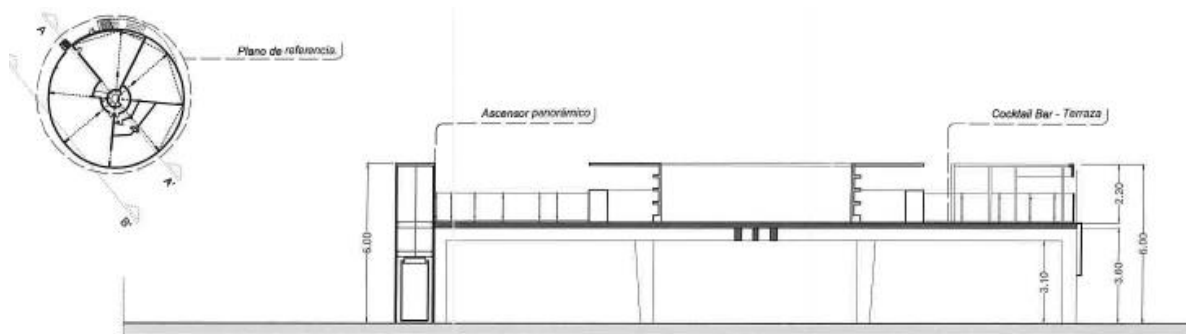


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 21/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

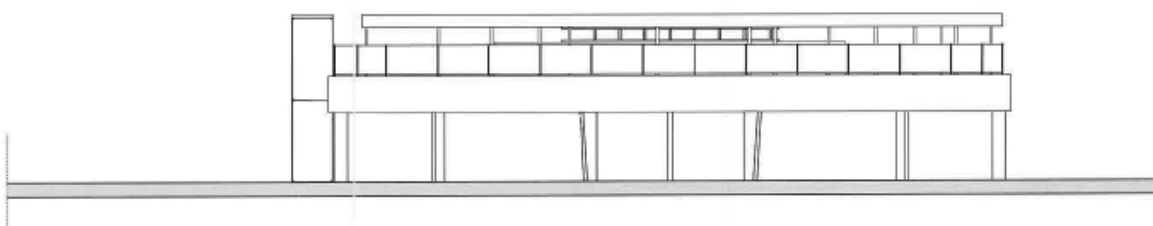
PLANTA ALTA




PLANO DE PROPUESTA II LOCALIZACIÓN ASCENSOR II E. 1:150



PLANO DE PROPUESTA II ALZADOS II E. 1:125



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 22/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

En relación a esta propuesta de ordenanza, **los redactores de esta modificación proponemos la desestimación de la misma por las razón siguiente.** Esto supondría ocupar espacio de dominio público con lo que ello conllevaría, afectando suelo que no les pertenece a los propietarios de los Quioscos de la parcela C-3 y que repercutiría un reparto de cargas y beneficios con el resto de propietarios de parcelas de Meloneras 2A.

Informe de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias, de 30 de junio de 2023, en el que se concluye:

1. Se concluye que la modificación planteada no contradice la legislación o normativa turística por lo que se informa en sentido **FAVORABLE** el objeto de la misma.
2. Se considera que se ha de aprovechar la oportunidad que supone la tramitación de esta modificación menor para reparar la contradicción entre la leyenda que acompaña al plano 39 del PGO de San Bartolomé de Tirajana vigente y lo grafiado en el mismo. Tal y como señala el propio documento, con uso comercial dentro de la leyenda aparecen 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, sin embargo, en la documentación gráfica, Plano 39 del PGO vigente, se señalan 11 parcelas comerciales, C-3.


Informe del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, de 28 de junio de 2023, en el que se señala:

El ámbito de estudio no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo, tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

Por consiguiente, por parte de este Centro Directivo no procede emitir informe sobre la "Modificación Menor de la parcela C-3-0 a C-3-7 (Kioscos) en Meloneras 2A del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (N/Expte.: 2453/2021)" (Las Palmas).

Por último, la Comisión Autonómica de **Informe Único**, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2023, adoptó por unanimidad el siguiente ACUERDO:

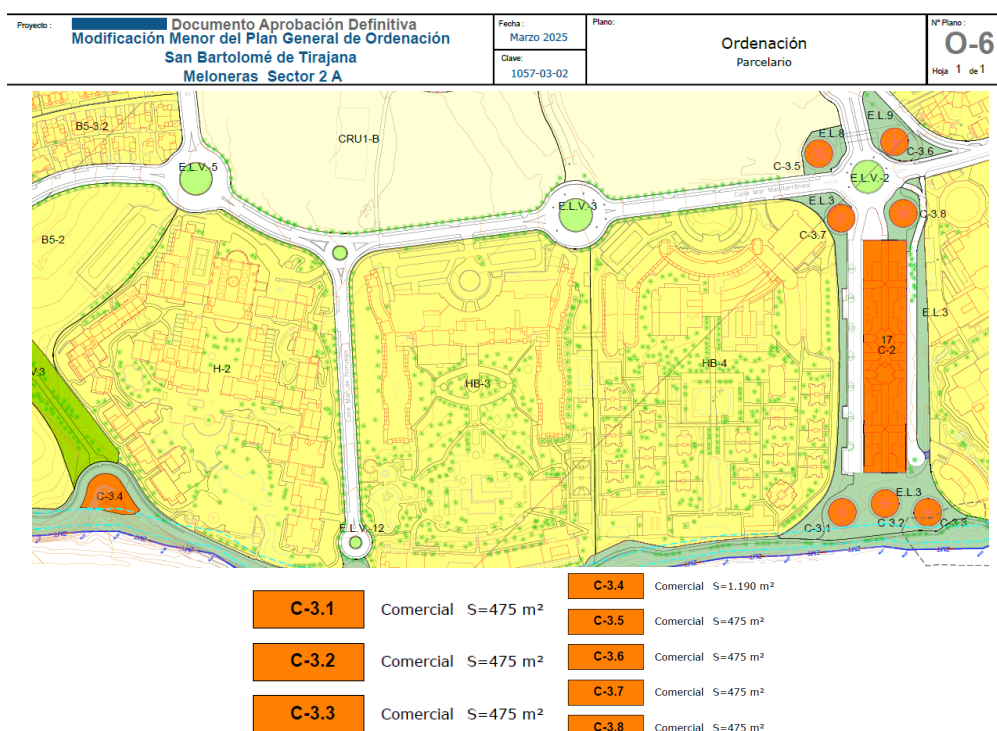
*EMITIR EL INFORME ÚNICO del expediente de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA C-3 (QUIOSCOS) MELONERAS 2A, **EN SENTIDO CONDICIONADO**, en base a las siguientes observaciones:*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 23/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

- 1.- Debe justificarse la impropiedad de incluir los quioscos con numeración repetida 36 y 37, a los efectos de garantizar la no afección de derechos de particulares.
- 2.- Deberá aportarse una aclaración en la que se recojan los apartados afectados de la regulación vigente que serán sustituidos y su redacción tras la entrada en vigor de la modificación menor.
- 3.- Deberá recogerse un régimen completo de usos conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.
- 4.- Deberá revisarse la normativa planteada eliminando aquellos apartados que contengan determinaciones propias de ordenanza de la edificación.
- 5.- El cuadro del fichero que recoge los nuevos parámetros urbanísticos de la parcela C-3 deberá advertir el requisito indispensable del cumplimiento de las cesiones previstas para los propietarios afectados por actuaciones de dotación, para la efectividad de la materialización de los aprovechamientos propuestos.
- 6.- La documentación expuesta al público debería incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.
- 7.- Se recomienda hacer mención del análisis de integración paisajística y del informe de evaluación de impacto de género.

En relación a estas observaciones:

1.- Dado que este documento sometido a su Aprobación Definitiva parte de la Modificación Menor aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de mayo de expediente número 5506/2022 Ref. Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A, promovida de oficio por este Ayuntamiento y en **esa modificación se corrige el error de la duplicidad de quioscos, damos por atendida dicha observación.**



Plano de ordenación- Parcelario - 06.

Se eliminan los quioscos repetidos (errores que se habían señalado) en la tramitación de la aprobación inicial de este documento

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 24/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

- 2.- Los apartados que resultan modificados o afectados por la entrada en vigor de la modificación menor que se pretende se detallan en la Normativa en las fichas pertinentes para ser sustituidas en el documento del Plan General. Se recoge esta observación en la normativa específica, ANEXO 1, para cada una de las 8 parcelas anteriores, desde la C 3-1 a la C3-8, los parámetros que se modifican, de manera que, de la normativa vigente en Meloneras 2A, solo se eliminan y se sustituyen esas dos fichas exclusivamente.
- 3.- El uso permitido en los quioscos, es el comercial, tal como se detalla en la normativa específica de cada uno de ellos, en las fichas de la normativa. ANEXO 1
- 4.- La normativa, con las modificaciones que resulten, queda recogida en el documento sometido a Aprobación Definitiva COMO ANEXO 1 y como consecuencia, es la que operará una vez su entrada en vigor en el Plan General, incidiendo en lo ya detallado en el apartado 2, de la normativa vigente en Meloneras 2A, solo se eliminan y se sustituyen esas dos fichas exclusivamente.
- 5.- Las plusvalías que se generan por este aumento de aprovechamientos, entendidas como unidad de actuación, quedan establecidos en los puntos 13 y 14 de este documento, intitulados **13.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA** y **14.- DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN.**
- 6.- Se acompaña a este documento sometido a aprobación definitiva, COMO ANEXO 2, un resumen ejecutivo con arreglo a la legislación estatal.
- 7.- Igualmente, se destaca del documento de Evaluación Ambiental Estratégico, que acompañó al Borrador de esta modificación menor, el análisis de la integración paisajística, páginas 42 y ss. del DAE así como de la perspectiva de género, páginas 48 y ss. del DAE, **aspectos estos que se tienen en cuenta y se reflejan en la normativa. Anexo 1.**

● **Análisis de integración paisajística y calidad visual del entorno**

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves, correspondiendo a la formación turística y comercial asociada a la zona urbana de Meloneras. Dicha caracterización coexiste con la impronta paisajística y escénica del perímetro costero o marino, el cual constituye, salvo raras excepciones, un factor de cualificación positiva del entorno.


En ese contexto la reducida superficie del ámbito de Modificación y la importante transformación diferida por el uso urbano y antrópico no la hace apta para definir una configuración específica del paisaje y su calidad visual.

Como mucho, su tipología constructiva asociada al modelo de quiosco comercial lo convierte en una modalidad singular en el escenario urbanizado, que le aporta condiciones expositivas propias, que en su caso se condiciona por su carácter exento y su vinculación directa con el espacio público peatonal y de tránsito constante de población usuaria.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de la zona urbana de Meloneras en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos hoteleros o de función comercial significativos.

La distribución separada de las parcelas afectadas por la Modificación dificulta la definición de conjuntos paisajísticos unitarios en el conjunto del ámbito, pese a la destacada homogeneidad escénica del mismo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 25/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

● **La población y la perspectiva de género**

El ámbito de Modificación se incluye dentro de una zona turística con importante coexistencia de usos comerciales, vinculándose por ello a la existencia de población usuaria potencialmente afectables por las determinaciones urbanísticas.

El conjunto de Melonerías, en el que se inserta el ámbito de Modificación, se localiza dentro de la Sección Censal nº 11 del Distrito 3 de San Bartolomé de Tirajana, abarcando también el espacio urbanizado de Pasito Blanco y Pedraza. Se trata de una formación sin zonas residenciales homogéneas, si bien el Padrón Municipal de Habitantes incluye el censo de una población de 1.385 residentes.

La nueva ordenación no añadiría mayor volumen de población residente, al no preverse el uso residencial en sus determinaciones, enfocándose la valoración de los efectos de la misma hacia su impronta sobre la referida población existente y usuaria.

El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.

La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.

La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.

En el entorno turístico de Melonerías no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial en Suelo Urbano.


El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto del municipio. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

Todo ello, se recoge en Anexo específico que acompaña a este instrumento. No obstante, se atiende, en la propuesta de esta modificación menor, lo que señala la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, en sus distintos artículos: El objeto, de la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que es el hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural, para alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria, en desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución.

En virtud de la Ley Orgánica 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas.

Igualmente, de conformidad con el artículo 6.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, todos los planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género.

El artículo 57 de esta Ley, dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 26/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Un núcleo urbano es inclusivo cuando reconoce en igualdad de condiciones a las diversas demandas, teniendo en cuenta las diferencias pero evitando desigualdad. La sensación de inseguridad es un factor que debilita o llega a impedir la utilización de espacios públicos (calles, parques, plazas) por parte de mujeres, personas mayores y menores.

La ordenación del planeamiento hoy vigente de esta urbanización turística proporciona mezcla de usos, propicia diversidad de gentes y usuarios con un diseño de los espacios públicos favorable al peatón y a la convivencia, y permite crear diversas actividades a lo largo del día, previendo la localización de parcelas de dotaciones y de uso comercial en varias zonas de la urbanización y con la localización de usos comerciales, tipo quioscos, localizados de forma aislada en los espacios libres de la urbanización y relacionados con el paseo marítimo.


Por ello, se considera que la ordenación vigente en Meloneras 2 A fomenta el dinamismo en su ámbito como del entorno del Faro de Maspalomas, con diversidad de establecimientos turísticos y de equipamientos comerciales y de ocio que genera una urbanización suficientemente dotada den la que se combinan usos de forma funcional.

En la actualidad, la urbanización de Meloneras 2A tiene un alto grado de ejecución de la edificación, destinadas principalmente a establecimientos turísticos de alojamiento y a equipamiento comercial, por lo que la ordenación de la urbanización está condicionada por la realidad física y limitados los ajustes en las parcelas vacantes.

En la modificación menor que se plantera en la parcela C-3, mejora y rehabilitación de los quioscos, no contiene medidas o acciones que tengan como objetivo principal fomentar la participación de la mujer, los parámetros urbanísticos que se afectan de los hoy existentes son irrelevantes y en cualquier caso afectarán de igual modo tanto a mujeres como a hombres y no enfrentan limitaciones distintas para acceder u obtener beneficios de los servicios e infraestructuras urbanas de la urbanización de Meloneras 2A.

Tampoco se aprecia que por la modificación de estos parámetros urbanísticos en este documento las inversiones a realizar por el Ayuntamiento, tanto en la implantación de los servicios públicos o comunitarios de esta urbanización como en su mantenimiento, supongan un impacto desigual por razón de género, al tener la misma incidencia en ambos sexos.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 4/2017, las acciones o propuestas que pudieran plantearse en desarrollo de las políticas de igualdad locales que se refieran a determinaciones de ordenación de aspectos morfológicos o condiciones particulares de las edificaciones y al diseño y ejecución material de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 27/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

las obras y los servicios de la urbanización, podrán establecerse mediante ordenanzas municipales de edificación y urbanización.


Por otro lado, en ese periodo de Información Pública del documento, además de la PROPUESTA DE ORDENANZA presentada por don Jorge Gordillo Luján, el 2 de junio de 2023 que hemos detallado anteriormente, igualmente, se presentan otras dos alegaciones y se remite oficio del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 5 en el procedimiento 148/2023 en representación de Perfumería Europa, S.L.

Una ALEGACIÓN de 5 de julio de 2023, de D. Klaus Dieter Fietz en su condición de Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL VARADERO CENTER, en el que se denuncian entre otras cosas, irregularidades en la publicación en la web municipal en relación a la modificación menor pretendida, solicitando en definitiva que no se acoja la nueva ordenación en ella propuesta.

La otra ALEGACIÓN, también de 5 de julio de 2023, de don Francisco José Rodríguez Almeida en su condición de Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL MELONERAS, en el que se denuncian prácticamente lo mismo que en la alegación anterior.

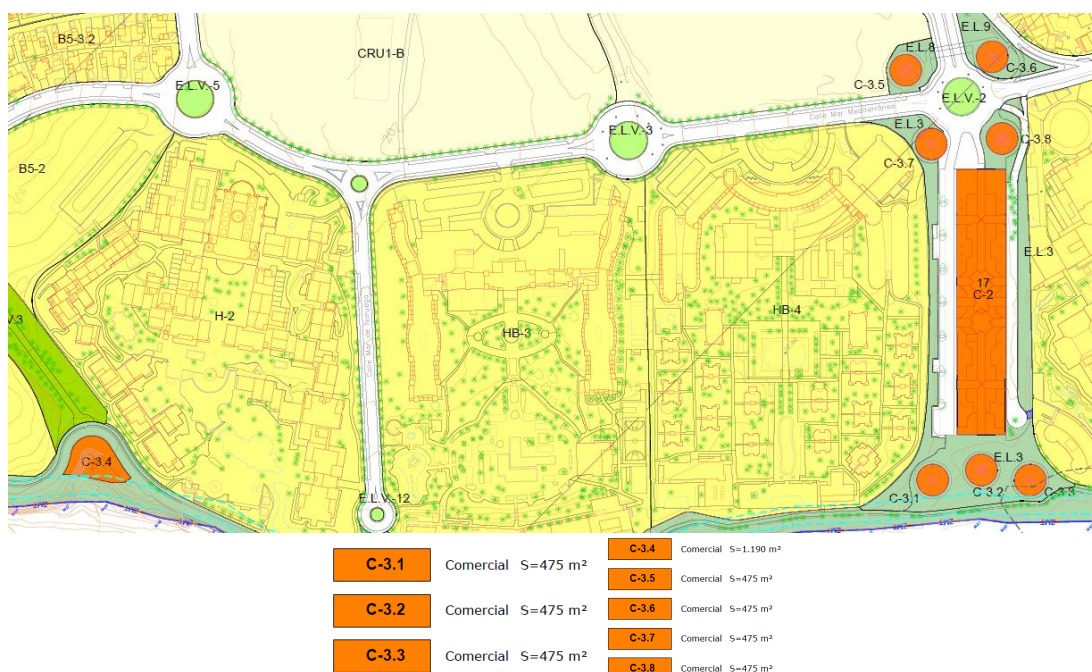
En relación a estas alegaciones, y dado que una de las cuestiones que plantean es la improcedencia del aumento del número de plantas, **se plantea la estimación parcial de las mismas**, entendiendo que la modificación de los parámetros de altura y de edificabilidad, no son necesarios para conseguir la mejora y renovación de los quioscos.

Los cambios que resultan de los informes sectoriales o alegaciones presentadas respecto al documento sometido a Aprobación Inicial, se recogerán en el apartado 11.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL de esta Memoria Justificativa del documento a someter a Aprobación Definitiva en el que se concretan los cambios que se producen, y se procederá a su volcado con la nueva redacción del documento, realizando para ello una comparativa entre lo recogido en el documento inicialmente aprobado y la actual redacción del documento que se va a someter en esta fase a su aprobación definitiva, así como su transposición a la normativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 28/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

1.1.- INTRODUCCIÓN

El objeto de la Modificación Menor **es establecer un mejor aprovechamiento de las parcelas comerciales**, más ajustado a la realidad actual **que permita la renovación y puesta al día al conjunto de quioscos en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y**, también, por la evolución de las demandas del mercado, a llevar a cabo por los empresarios, **de acuerdo con lo establecido en el preámbulo de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias**, después de la Aprobación Definitiva de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A, promovida de oficio por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de mayo de expediente número 5506/2022, corregidos los errores, que a este respecto, existían en el PGOU'96, **que el que tienen hoy en día.**



Plano de ordenación- Parcelario - 06. Ubicación



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 29/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

Lo primero que debemos señalar es que en la **Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A**, promovida de oficio por el Ayuntamiento Pleno, expediente número 5506/2022, se corrigieron los errores, que al respecto de la numeración de los quioscos existían en el PGOU'96, **cuestiones que vienen señaladas en el ACUERDO del informe único** y que obligaban a ser corregidas por la Administración Local.

De todo ello, con uso Comercial quedaron solo 8 parcelas C-3, desde la parcela C-3.1 a la parcela C-3.8, numeradas, dentro de la relación de la leyenda del plano de ordenación, del Plan General vigente a día de hoy en el ámbito de Meloneras 2 A, Parcelario plano 0-6.

C-3.1	Comercial S=475 m ²	C-3.4	Comercial S=1.190 m ²
C-3.2	Comercial S=475 m ²	C-3.5	Comercial S=475 m ²
C-3.3	Comercial S=475 m ²	C-3.6	Comercial S=475 m ²
		C-3.7	Comercial S=475 m ²
		C-3.8	Comercial S=475 m ²



Dentro de estas parcelas comerciales se encuentra la parcela C3-3, con el número de leyenda y grafiado en el Plano de Ordenación, Parcelario 0-6, perteneciente al Promotor de esta iniciativa de Modificación Menor, la entidad FUND GRUBE S.A.



Parcela comercial C-3-3, de la leyenda del Plano de Ordenación, Parcelario 0-6 Plan General de Ordenación Urbana vigente de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de Meloneras 2 A

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 30/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de Meloneras 2 A, llevada a cabo por Acuerdo de 6 de mayo de 2025, del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, publicado en el Boletín Oficiales de La Provincia de Las Palmas, nº 72, de 16 de junio de 2025, en cuyo anexo, también se publicó las Normas Urbanísticas de Planeamiento, **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.**



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Año C

Lunes, 16 de junio de 2025

Número 72


ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

126610 Aprobación Definitiva del Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A 10167

BOP de 16 de junio de 2025, número 72, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

1.2.- OBJETIVO GENERAL 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, **recuperó la vigencia el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, y posteriormente**, por la **Aprobación Definitiva de la Modificación Menor en el ámbito de Meloneras 2 A, llevada a cabo por Acuerdo de 6 de mayo de 2025**, del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, publicado en el Boletín Oficiales de La Provincia de Las Palmas, nº 72, de 16 de junio de 2025, **es este último documento el vigente**, por lo que de este documento se prepara una **Modificación Menor**, **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 actual y permita la modernización, renovación y mejora de los quioscos.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 31/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	




Quiosco C 3-3 del Paseo de Meloneras en Maspalomas




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 viene a permitir que, con la misma ocupación,** a excepción de la ocupación que resulta de la agregación en la C 3-4, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, **puedan aumentar la edificabilidad para equiparar la ocupación como forma de habilitar la renovación prevista en la Ley 2/2013,** de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, **sin que esto modifique el volumen existente.**

Esto es consecuencia a que 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 m²/m²s del 100 de la ocupación en planta.

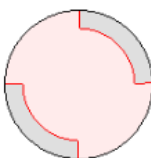
Lo que ahora se pretende, es manteniendo, como decimos la ocupación del 100% del suelo de la parcela, permitir un aumento de edificabilidad que redunde en la mejora de la zona, eliminando la ocupación de parte del paseo por estos elementos añadidos a los quioscos en su zona de no ocupación del 100% de 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:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 32/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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)

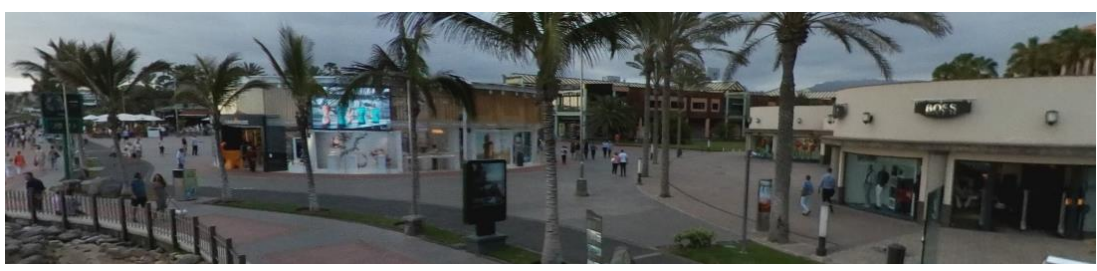
Superficie gráfica 474 m²

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

Se señala en color gris, en la planta de cualquiera de los quioscos de la Parcela C3-3, 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 hoy vigente 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 2 A.

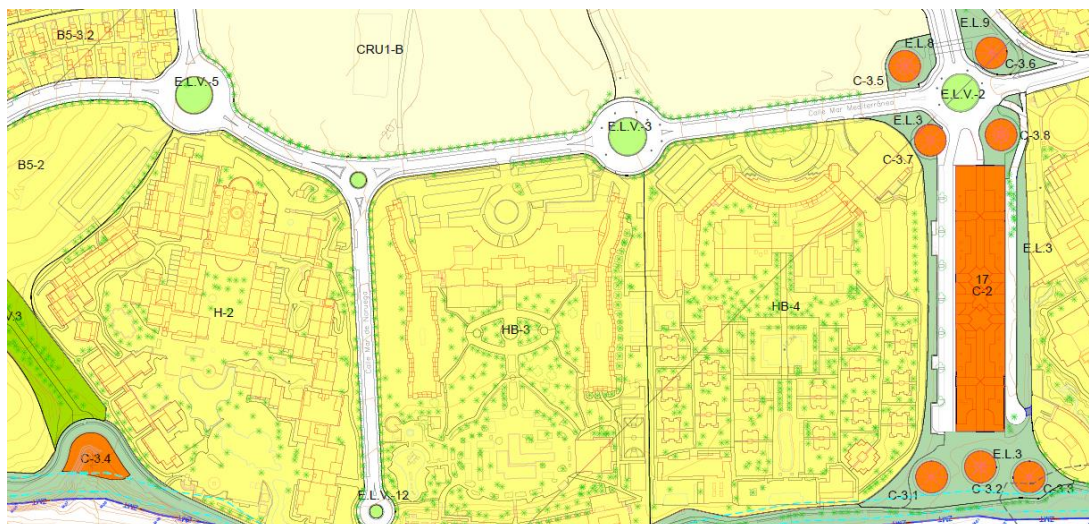
Se trata de modificar los parámetros urbanísticos para crear el marco legal con el fin de que se ordene esta actividad comercial en el espacio que realmente ocupan para ello, mejorando las condiciones de aprovechamiento e incentivando la renovación de los mismos.

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:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 34/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

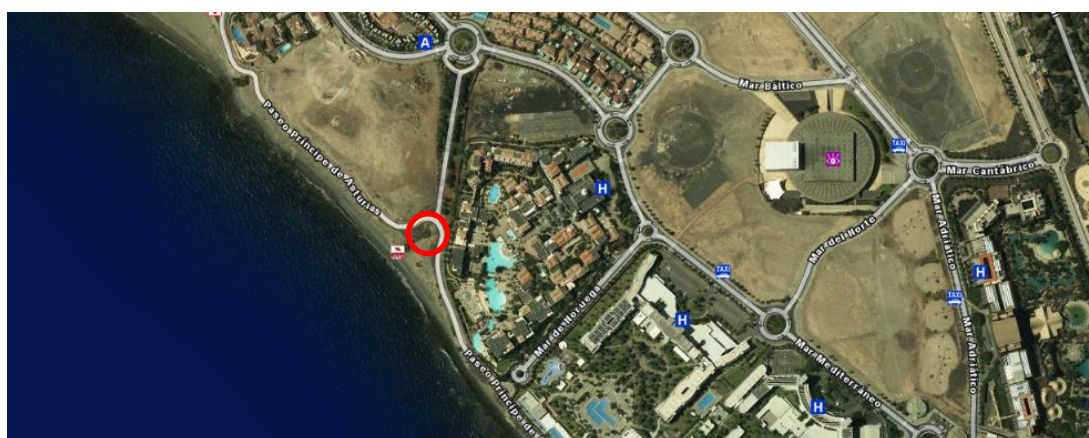
1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCORRE EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR.

En relación al quiosco señalado con el número C-3.4, dado que se ha aprobado definitivamente la modificación menor en la que se establece su ubicación y superficie de suelo, entendemos que cumple con los requisitos establecidos por la demarcación de Costas de Canarias, Plano de Ordenación Parcelario O6, que recoge ya su modificación:




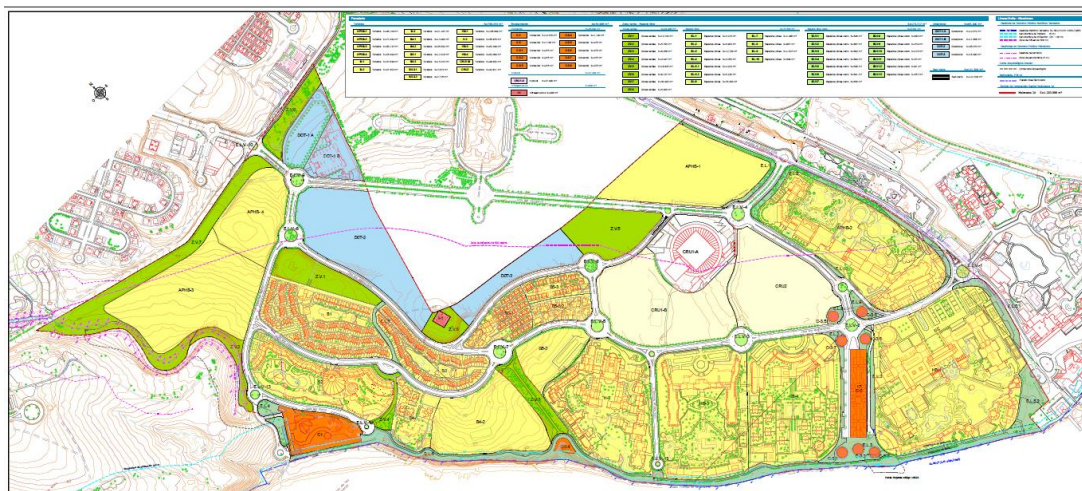
C-3.1	Comercial S=475 m ²	C-3.4	Comercial S=1.190 m ²
C-3.2	Comercial S=475 m ²	C-3.5	Comercial S=475 m ²
C-3.3	Comercial S=475 m ²	C-3.6	Comercial S=475 m ²
		C-3.7	Comercial S=475 m ²
		C-3.8	Comercial S=475 m ²

Plano de ordenación- Parcelario - 06. Ubicación



Se señala en círculo rojo el suelo que está destinado al quiosco C -3 4, en el que hoy se agregan los aprovechamientos de otro que desaparece que estaba previsto en el PG'06

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 35/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	




EXPEDIENTE 5506/2022: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU'96 SECTOR MELONERAS 2A**
 PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO
 DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

El propietario del quiosco C-3.4 tramitó y cuenta ya con la aprobación definitiva, como hemos señalado anteriormente, de una modificación menor al respecto de agregar los aprovechamientos con los que contaba en ese ámbito en ese quiosco C-3.4, de lo que resulta un suelo de 1.190 m².

De todo lo anterior, **se concluye que a día de hoy existen 7 quioscos** ya ejecutados y uno pendiente de ejecución, el ubicado en la parcela C-3.4.

Sin embargo, 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, a excepción de la que resulta de la agregación en la parcela de suelo C-3.4, ni una alteración del volumen previsto en PGOU_{SBT}'96.**

Por ello, el documento para Aprobación Definitiva es 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 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 coeficiente de edificabilidad máximo, tipología básica, y la ordenación mínima para su desarrollo posterior.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 36/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

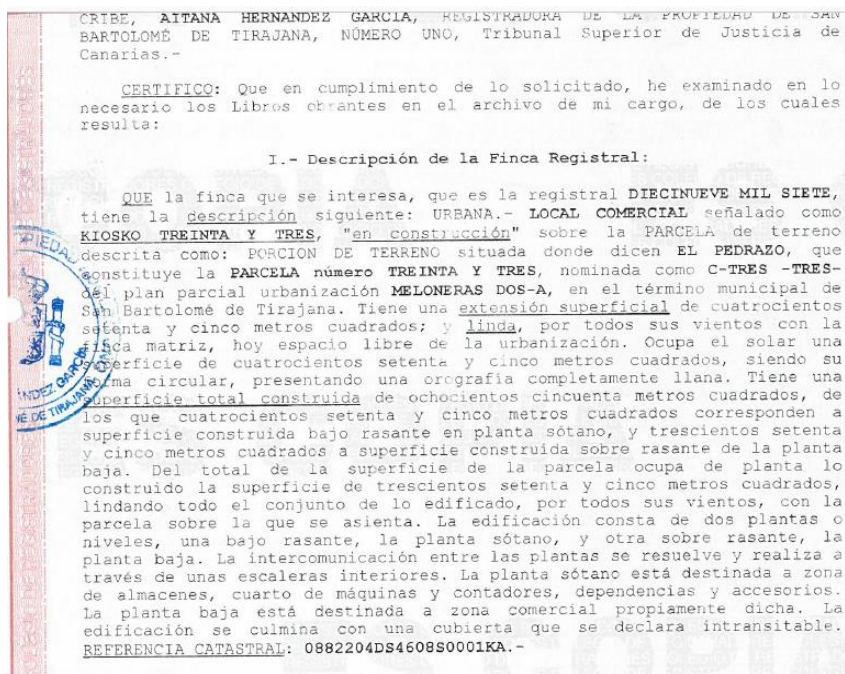
Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, documento de referencia para el desarrollo y gestión de cualquiera de los quioscos que conforman la parcela C-3, al tener un incremento de edificabilidad que incentiva la renovación y mejora de los mismos, se verán obligados al cumplimiento de lo previsto en el artículo 54 de la Ley 4/2017.

1.4.- DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA

Como decíamos, en este apartado se recoge los datos del promotor del quiosco C-3.3, 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.

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. El promotor, es dueño de uno de los quioscos ubicados en la Urbanización Meloneras 2A, el quiosco de la parcela C-3.3, con la siguiente descripción registral:



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 37/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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 Cháfer Rudilla, el día quince de enero del año dos mil tres, número 145 de su protocolo.-

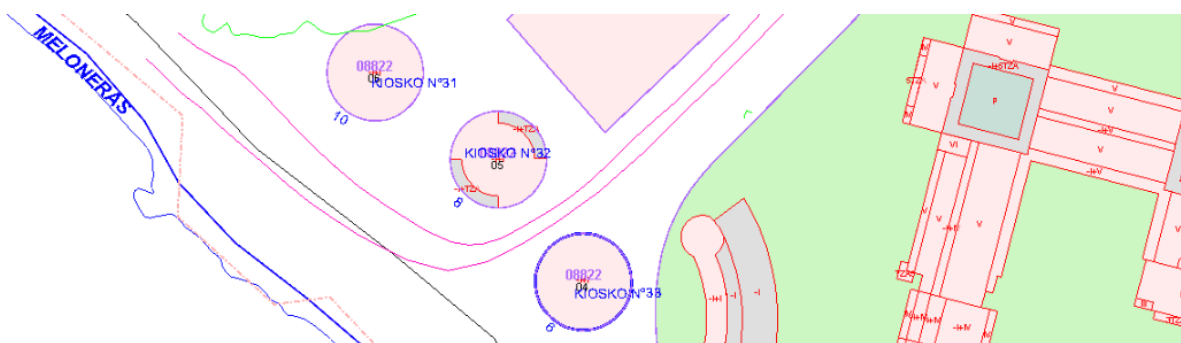
QUE de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil de la indicada titular de la finca en cuanto a la libre disposición de sus bienes.-




Imagen del quiosco de la parcela C-3.3, 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.

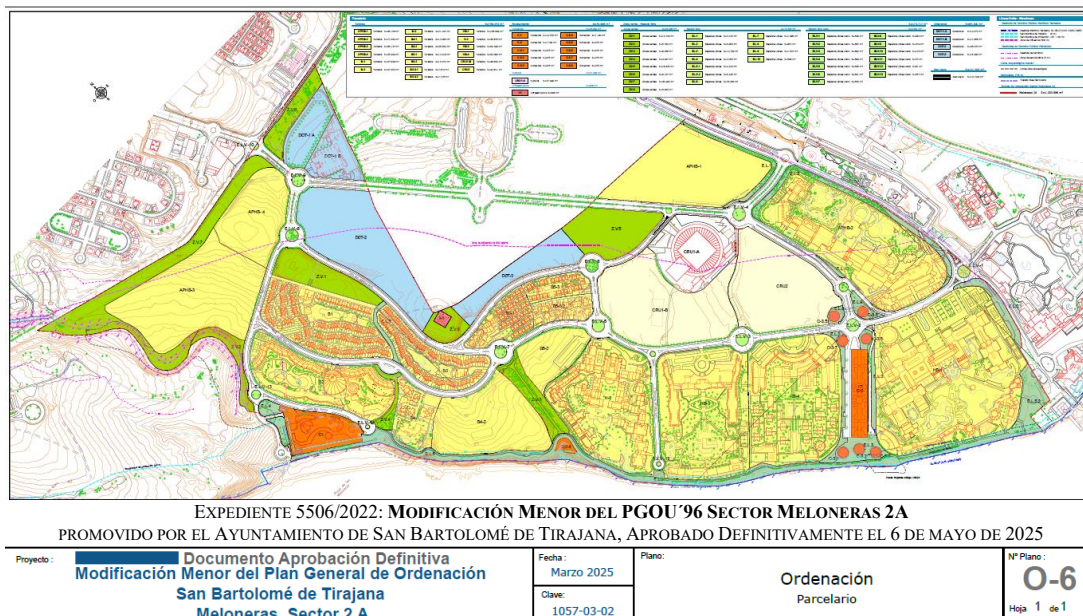


Parcela catastral con referencia 0882204DS4608S0001KA correspondiente al quiosco C-3.3

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 38/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

1.7.- ÁMBITO.

El ámbito de la Modificación Menor se corresponde con la superficie de la parcela grafiada en la leyenda del plano O-6 de la **Modificación Menor del PGOU'96 Sector Meloneras 2A** promovido por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Aprobado Definitivamente el 6 de mayo de 2025



El ámbito de la parcela C-3, con uso comercial, viene a estar conformada, de forma discontinua, por los quioscos que vienen recogido en la leyenda de este plano.

El quiosco C-3.4 tiene una superficie mayor de suelo que el resto ya que por la modificación menor referida agregaron la superficie que existía en otro a ese suelo de lo que resulta un quiosco con 1.190 m²; todos los demás alcanzan una superficie de suelo de 475 m², por lo que la superficie total afectada por esta modificación menor alcanza los 4.515 m².

$$475 \text{ m}^2 \times 6 \text{ quioscos} = 3.325 \text{ m}^2$$

$$\text{C-3.4 consecuencia de la agregación} = 715 \text{ m}^2 + 475 \text{ m}^2 = 1.190 \text{ m}^2$$

De cualquier manera, **la superficie total de suelo de la parcela C-3 continúa siendo la misma que se contemplaba en el PGOU_{SBT}'96.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	- 40/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:43

1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017,

“cuando una Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.

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, 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 conformaban, según el PGOUSBT'96, antes de que se aprobara definitivamente la agregación de suelo y aprovechamientos en la parcela C-3.4, los quioscos de uso comercial con las determinaciones previstas en el planeamiento, se procede a identificar a los propietarios de cada una de los quioscos que conforman la totalidad de la parcela C-3.

Propietario Denominación PG'06	parcela catastral	Titulares	superficie parcela. m ²	superficie construida según catastro m ²
PARCELA C-3-30	0092903DS4609N0001ZB	HIJOS DE FRANCISCO LÓPEZ SÁNCHEZ SA	715,00	--
PARCELA C-3-31	0882206DS4608S0001DA	COGORSA S A	475,00	950,00
PARCELA C-3-32	0882205DS4608S0001RA	COGORSA S A	475,00	950,00
PARCELA C-3-33	0882204DS4608S0001KA	CHHABRIA INVESTMENTS SL	475,00	950,00
PARCELA C-3-34	0486103DS4608N0001AE	HIJOS DE FRANCISCO LÓPEZ SÁNCHEZ SA	475,00	0,00
PARCELA C-3-35	0885102DS4618N0001AU	S BHAGVANJI SL	475,00	950,00
PARCELA C-3-36	REPETIDO		475,00	--
PARCELA C-3-36	0885103DS4618N0001BU	KHATNANI SA	475,00	950,00
PARCELA C-3-37	REPETIDO		475,00	--
PARCELA C-3-37	0882202DS4608S0001MA	COGORSA S A	475,00	950,00
PARCELA C-3-38	0882203DS4608S0001OA	KHATNANI SL	475,00	950,00

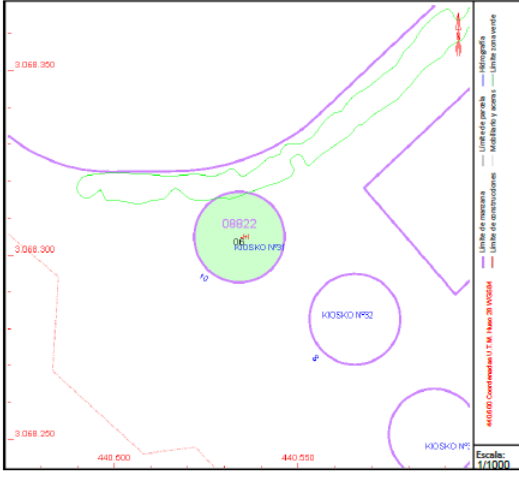
Relación de fincas catastrales que conforman la parcela C-3, señalando en gris los quioscos que se agregan hoy no construidos y en amarillo los repetidos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 41/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:43



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

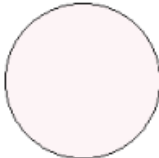
Referencia catastral: 0882206DS4608S0001DA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA									
Localización: PS DE MELONERAS 10 KIOSKO URB.MELONERAS 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)		Superficie gráfica: 474 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal									
Clase: URBANO Uso principal: Comercial Superficie construida: 950 m ² Año construcción: 1999											
CONSTRUCCIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Escalera/Planta/Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>1/-1/01</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td>1/00/01</td> <td>475</td> </tr> </tbody> </table>		Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²	ALMACEN	1/-1/01	475	COMERCIO	1/00/01	475	
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²									
ALMACEN	1/-1/01	475									
COMERCIO	1/00/01	475									

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 C-3.1. Finca catastral 0882206DS4608S0001DA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 42/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43



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)

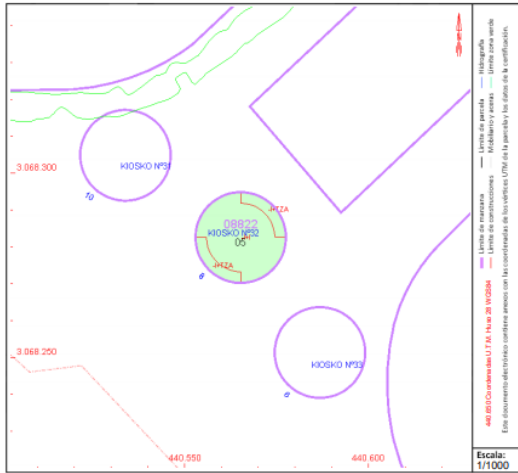
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 898 m²
Año construcción: 1999

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

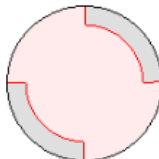


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

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 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

Parcela C-3 quiosco C-3.2. Finca catastral 0882205DS4608S0001RA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 43/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43

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)

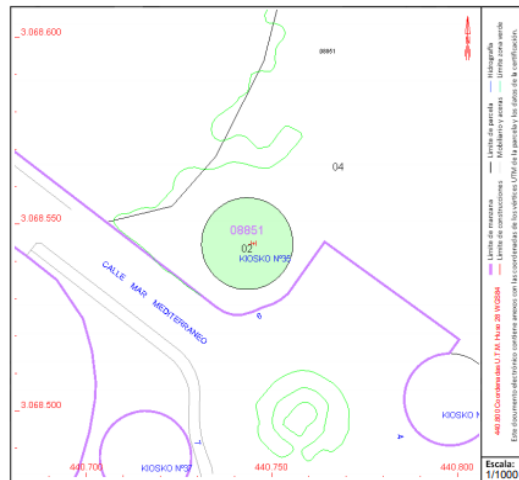
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m2
Año construcción: 1999

Construcción

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

PARCELA

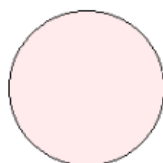
Superficie gráfica: 474 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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 m ²
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 C-3.5. Finca catastral 0885102DS4618N0001AU

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 45/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43



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: 0885103DS4618N0001BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAR MEDITERRANEO 4 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

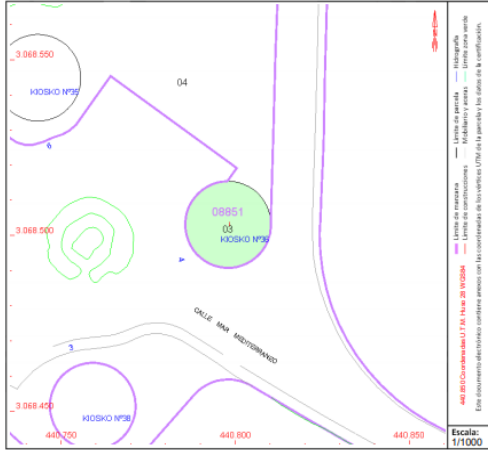
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 474 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	474

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1000

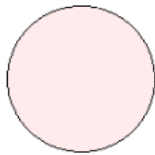
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0885103DS4618N0001BU
Localización	CL MAR MEDITERRANEO 4 KIOSKO URB.MELONERAS 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	474 m ²
Año construcción	1999

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1
Código registral único:	35012000274172 Ver en GeoPortal de Registradores
Fecha coordinacion:	01/06/2017

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal


Localización: CL MAR MEDITERRANEO 4 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
COMERCIO	1	00	01	474		

Parcela C-3 quiosco C-3.6. Finca catastral 0885103DS4618N0001BU

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 46/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43



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"

Escala: 1/1000

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 m ²
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 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	475	E Reforma media	1.999

Parcela C-3 quiosco C-3.7. Finca catastral 0882202DS4608S0001MA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 47/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0882203DS4608S00010A

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAR MEDITERRANEO 3 KIOSKO URB.MELONERAS
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

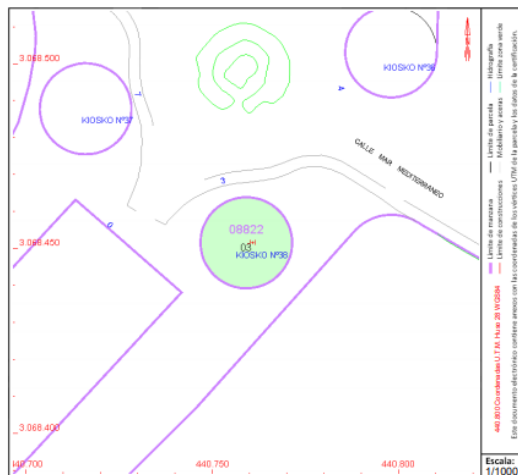
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 950 m²
Año construcción: 1999

Construcción

Destino	Escala / 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



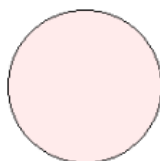
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 15 de Junio de 2021

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 0882203DS4608S00010A 📄 📑
Localización: CL MAR MEDITERRANEO 3 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 3 KIOSKO URB.MELONERAS
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Superficie gráfica: 474 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	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 C-3.8. Finca catastral 0882203DS4608S00010A

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 48/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0486103DS4608N0001AE

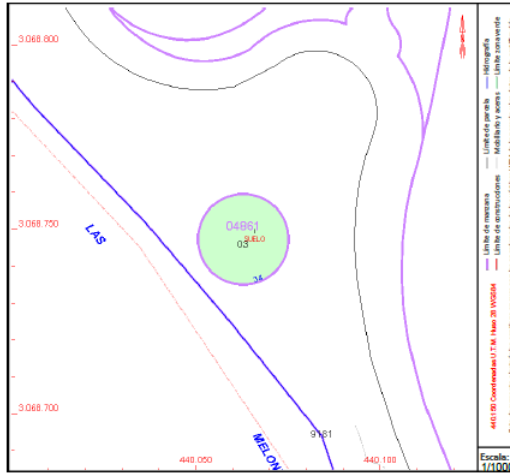
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MELONERAS(2A) UR 34 Suelo
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 475 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0486103DS4608N0001AE
Localización	CL MELONERAS(2A) UR 34 Suelo SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.


PARCELA CATASTRAL


Localización CL MELONERAS(2A) UR 34
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica 475 m²

Parcela C-3 quiosco C- 3.4. Finca catastral 0486103DS4608N0001AE

Sin construcción a día de hoy.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
<p>Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86</p>			
Fecha de sellado electrónico:	- 49/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:43



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0092903DS4609N0001ZB

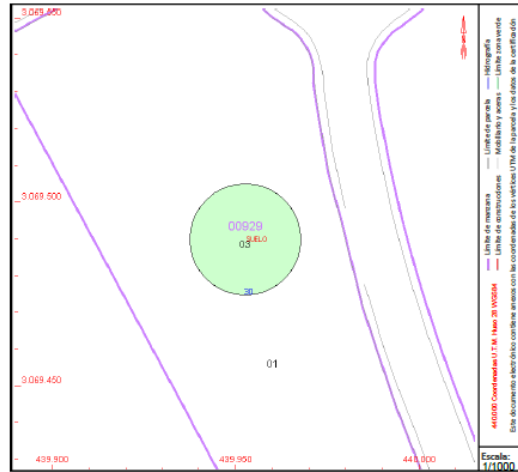
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MELONERAS(2A) UR 30 Suelo
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

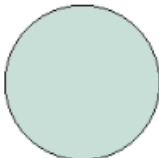
Superficie gráfica: 715 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0092903DS4609N0001ZB
Localización	CL MELONERAS(2A) UR 30 Suelo SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL




Localización CL MELONERAS(2A) UR 30
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA (LAS PALMAS)

Superficie gráfica 715 m²

Parcela C-3 quiosco C-3.0. Finca catastral 0092903DS4609N0001ZB

Sin construcción a día de hoy.

Los aprovechamientos que le correspondían a esta parcela según PGOU'96 se trasladaron a la parcela C-3.4 de acuerdo con la Modificación Menor del PGOU'96, promovida por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Sector Meloneras 2 A, aprobada definitivamente el 6 de mayo de 2025.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 50/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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 uno sin ejecutar, precisamente el C-3.4 en el que se han agrupado las superficies de dos quioscos no ejecutados sin un aumento de aprovechamientos en la modificación menor aprobada definitivamente.

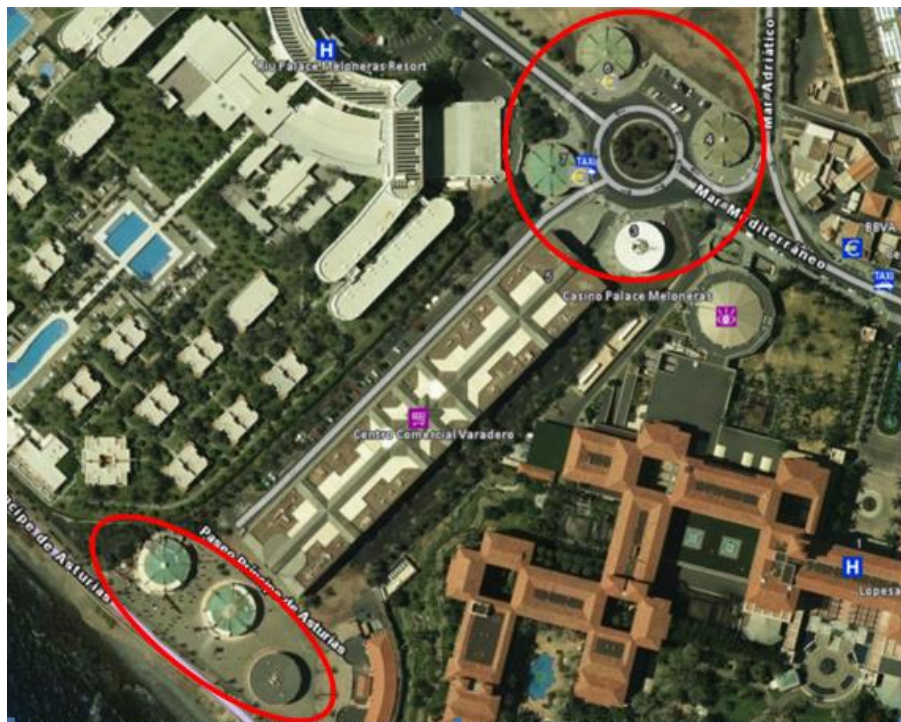



Imagen de IDECANARIAS donde se observa la realidad física de estos suelos con ordenanza C-3, 7 quioscos construidos



Imagen de IDECANARIAS donde se observa la realidad física de estos suelos con ordenanza C-3, 2 quioscos no construidos, el C-3.4 en el que se agregan los aprovechamientos en la MM aprobada definitivamente

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 51/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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:

Documentos de Modificación Menor

Memoria Informativa

Memoria Justificativa

Planeamiento – Normativa vigente

Alternativas

Conclusiones

Propuesta de ordenación – **Normativa. Anexo 1**

Documento Ambienta Estratégico


Informe Ambiental Estratégico

Resumen Ejecutivo. Anexo 2

Viabilidad económica. Anexo 3

Informe perspectiva climática. Anexo 4

Informe perspectiva género. Anexo 5

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 52/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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 un nuevo Plan General.


4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en este documento para su **aprobación definitiva**, tiene la consideración de Modificación Menor ya que pretender modificar el 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 ni a la ocupación ni 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 dentro del volumen que se estableció en el Plan General de Ordenación vigente.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 53/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

Estos quioscos ocupan una superficie reducida de suelo en vías estratégicas y Espacios Libres 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 viarios Mar Mediterráneo y Mar Adriático.

La Modificación Menor del Plan General hoy vigente, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 2025, promovido por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, que se plantea, busca no solo un aumento de edificabilidad que posibilite la renovación y mejora como un incentivo para ello. 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, parece que en los últimos años empieza a remontar el turismo en Canarias, y con ello este sector.


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 del **parámetro urbanístico de edificabilidad, 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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 54/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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 redunda 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 las previstas en la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en la que se garantiza 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 el ámbito de 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 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 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.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 55/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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.**

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 Plan General vigente en el ámbito de Meloneras 2A, 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*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 56/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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.

Por último, destacar que, si bien la altura interior de las plantas podía ser modificada, en cualquiera de las alternativas que se plantearon desde el Borrador se señala que, al admitir parcialmente dos alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública, se modifica ese parámetro limitándolo a una sola altura en este documento sometido a Aprobación Definitiva.

En cualquier caso, no se podrá exceder el volumen exterior de los quioscos, que deberán mantener el mismo que se establece en el Plan General hoy vigente, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 2025, promovido por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.


A estos efectos, tal como vemos a continuación, en las fichas del Plan General vigente en este ámbito de Meloneras 2A se establece **como altura máxima 6 metros**. Sobre esta altura, solo se permitirá, elementos de instalaciones propias del uso, y este parámetro no será modificado.

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²/M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.	_____

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) 2.660,00 m²e .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 57/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(2)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(3) 952,00 m²e

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.


4.5- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La parcela de que se trata la C-3, con los 8 quioscos que resultan después de la modificación menor aprobada definitivamente, a día de la tramitación de este documento tiene construido siete de los 8 quioscos posibles con los parámetros que se recogen en el Plan General vigente y con la misma ocupación sobre la trama urbana desde el principio; no ha sufrido ni sufrirá con la modificación que ahora se pretende alteración alguna en su integración paisajística en la zona.

El aumento de edificabilidad que se busca con esta modificación, dado que no podrá modificar la implantación en el territorio, es decir mantiene la ocupación del suelo y su envolvente, queda perfectamente integrado en la imagen existente que resultó de la aplicación de los parámetros aprobados en el Plan General Vigente en este ámbito.

Desde el PGOU_{SBT}'96 cuando se estableció la ordenación en esta zona, con suelo urbano consolidado, entendemos que tuvo en cuenta la incidencia de la actuación en el paisaje contemplando los hitos geográficos y las características del territorio como referentes del paisaje. Desde el propio PGOU_{SBT}'96 se fomentaba que se tuviera en cuenta las demandas existentes de uso del suelo, ya fuera para usos y actividades residenciales, dotacionales o productivas, preservando aquellos elementos ambientales y paisajísticos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la zona, persiguiendo un desarrollo en equilibrio.

Esto mismo se ha mantenido en el Plan General vigente; El caso que nos ocupa, el cambio de edificabilidad de los quioscos de la parcela C-3, es una actuación que no afecta negativamente al carácter de la zona ni impide percibir los recursos paisajísticos, ya que ese aumento de edificabilidad se tendrá que desarrollar adecuándose a la ocupación existente, por tanto no incide ni en zonas verdes, ni espacios libres públicos, ni en suelos de afección de costas, ni en ningún elemento significativo que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 58/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

podría ser un condicionante de la materialización de esos aprovechamientos, sin tener incidencia en el campo visual que desfiguren las perspectivas del entorno.

No obstante, en el documento de Evaluación ambiental, documento que formó parte del Borrador, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que se plantearon para su evaluación, que se consideraron nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la parcela 3 C de Meloneras, páginas 42 y ss. del DAE, 275 del expediente administrativo.

5.- 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.

6.- 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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 59/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 60/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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.

Como señalábamos en los antecedentes de este documento de aprobación definitiva, por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 3-C (Quiosco) de Meloneras, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

Finalmente, el documento promovido por la entidad “FUND GRUBE S.A” y tramitado bajo el expediente número 2543/2021de Planeamiento, después de contar con informe técnico y jurídico Favorables de 27 de marzo de 2023, y con Propuesta de Resolución de aprobación inicial, fue finalmente Aprobado Inicialmente en el Pleno, en sesión ordinaria de 30 de marzo de 2023, en el que se adoptó el siguiente Acuerdo.

DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-


CERTIFICA:Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de marzo de 2.023, se adoptó el siguiente acuerdo:

“7.3.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA C-3 (KIOSCOS) MELONERAS 2A.- Previa declaración de urgencia, que se aprueba, por mayoría,

Por tanto, en la tramitación de esta Modificación Menor, se ha cumplido rigurosamente con el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

7.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 61/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

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.


.- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

.- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS.

.- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana, que regirá supletoriamente.

.- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 103, de 31 de mayo de 2013, BOE nº 145, de 18 de junio de 2013.

.- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Renovación y Modernización Turística de Canarias. BOC nº 98, de 25 de mayo de 2015.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 62/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

8.- 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 aquellos titulares que estén en condiciones de plantear reformas de mejora y rehabilitación en sus quioscos e incluso al que resultara de la ejecución de la agregación de aprovechamientos en el C-3.4. 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.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 63/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	


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.

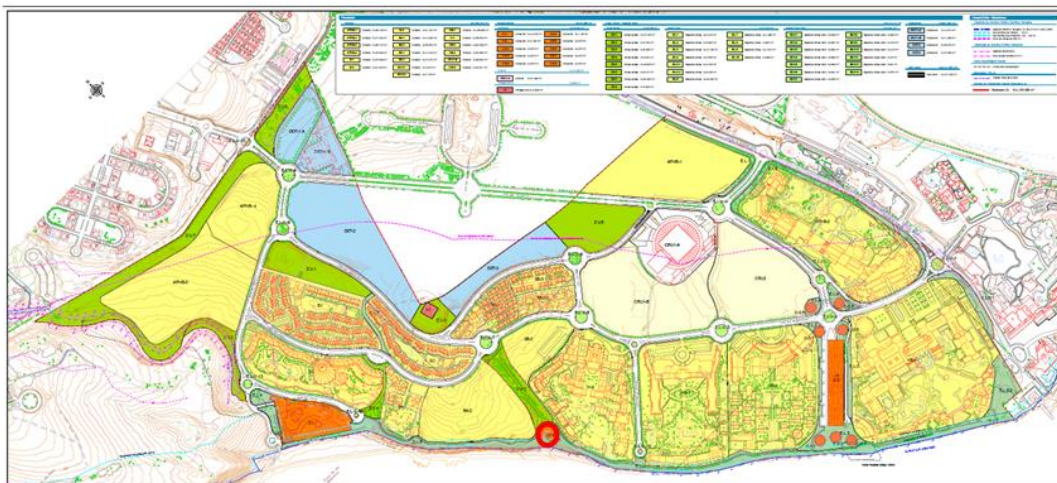
9.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local. Como hemos venido sosteniendo a lo largo de este documento, los quioscos del ámbito de Meloneras 2 A, fueron construidos en su momento cumpliendo el planeamiento insular y el planeamiento local. Con esta modificación menor que se tramita, nada ha cambiado al respecto de sus condiciones de implantación en el territorio. El aumento de edificabilidad, único parámetro que varía con respecto al Plan General vigente, no altera estas condiciones de implantación.

La única cuestión que pudiera tener incidencia en las determinaciones del Plan Insular o en el Planeamiento Local es el quiosco señalado C3-4 en el que aumenta su superficie de ocupación de suelo por agregar en el mismo los aprovechamientos que existían previamente en otro del mismo propietario.

Sin embargo, se ha aprobado definitivamente la modificación menor por la que se agrega a este quiosco los aprovechamientos referidos del antiguo quiosco 30 C3-0, en la ZV3, por lo que se ha permitido, una vez pasado la tramitación requerida, que se ocupe el suelo de la forma que se establece en esa modificación menor del PGOU_{SBT}'96 vigente, ubicando en el Paseo Príncipe de Asturias, el quiosco C-3.4 tal como vemos en el parcelario, plano 06 del Plan General vigente, que recoge ya su modificación y la ficha de ordenación del mismo:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 64/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	

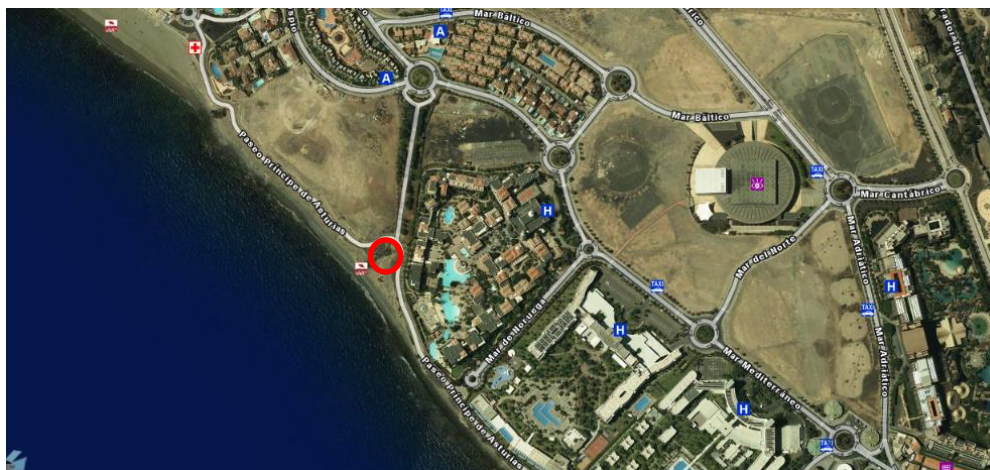


EXPEDIENTE 5506/2022: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO '96 SECTOR MELONERAS 2 A
 PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

Proyecto: Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025 Clave: 1057-03-02	Plano: Ordenación Parcelario	Nº Plano: O-6 Hoja 1 de 1
---	--	------------------------------	------------------------------

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M²)	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M²/M²)	VOLUMEN (M³/M²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	---	100	0,80 (2)	---	1 Planta, 6,00 mts.(4)	---

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2
 - (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
 - (3) 952,00 m³/e
 - (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.
- Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética
- La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.



Se señala en círculo en color rojo el suelo que estaba destinado al quiosco C 3-4, de la Parcela C-3, y que por la modificación menor definitivamente aprobada, acogerá también los aprovechamientos del C3-0 del antiguo PG '96

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 65/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43



El resto de los quioscos que conforman la parcela C-3 y que se ubican en el paseo de Meloneras ya están contruidos, sin afección alguna, tal como se refleja en la documentación que se envió a la Secretaria de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar en la tramitación de este documento en la fase de Borrador y Evaluación Ambiental Estratégica.

A estos efectos, se incluye en este apartado las conclusiones de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, el 19 de diciembre de 2023, una vez que se le aportó la documentación que fue solicitada en la tramitación de esta modificación menor, tal como se recoge en los antecedentes, por lo que **se someterá este documento de nuevo para la emisión del informe pertinente.**

3.- CONCLUSIONES


Todo lo expuesto constituye de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

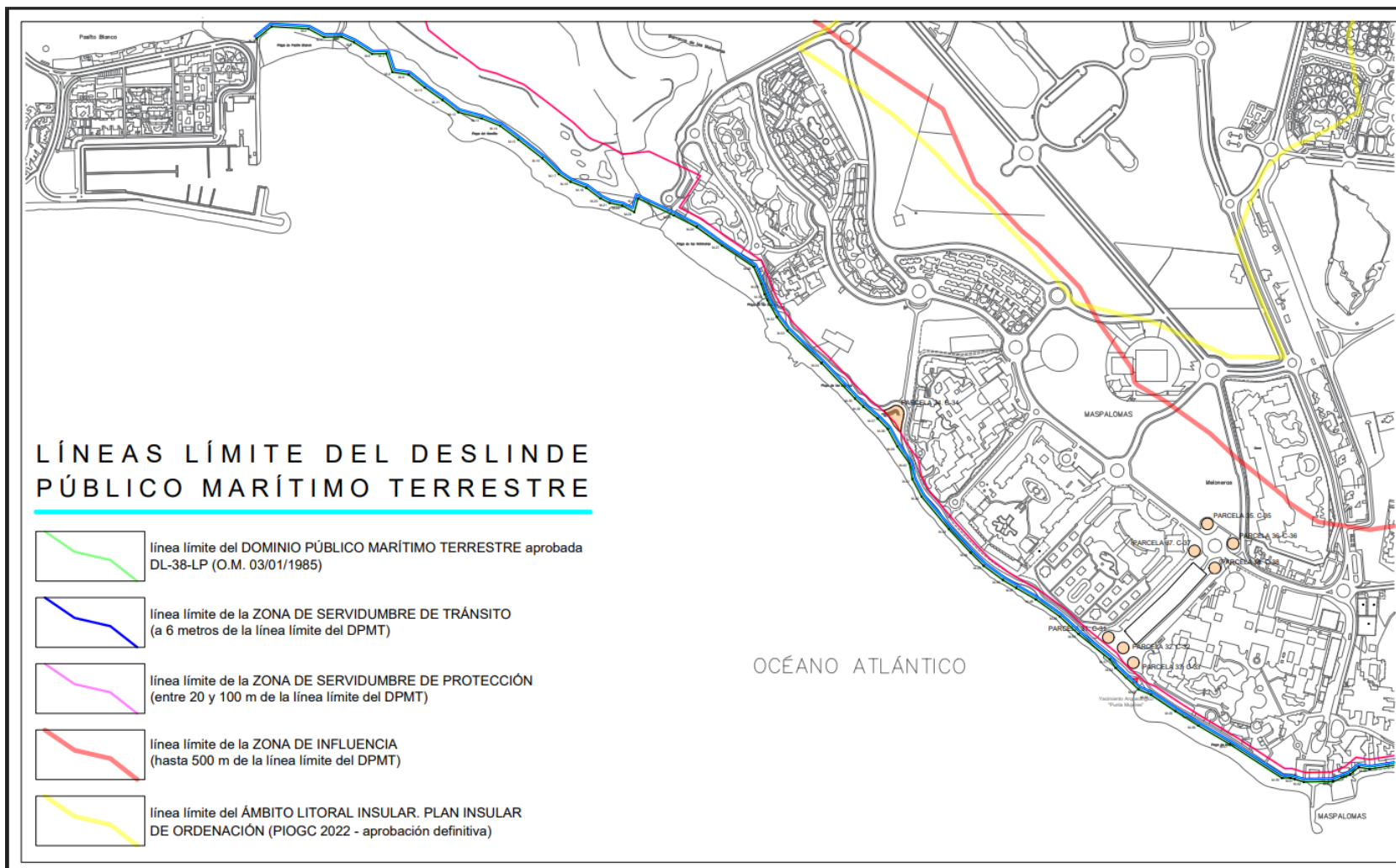
Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en este informe sobre la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2ª, en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

Por ello, dando respuesta por la Secretaria de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, se aporta con este documento las líneas de deslinde y sus servidumbre, límites del dominio público marítimo terrestre, de transito, de servidumbre de protección, de influencia aprobadas en la Ley de Costas en relación a la situación física y real de los quioscos que pudieran verse afectados por la modificación menor que se pretende, que insistimos, están ejecutados y no modifican la ocupación de suelo a excepción del C-3.4 en el que se agregan los aprovechamientos del antiguo C 30 del PG '96 y que en la modificación menor en la que se contempla ese hecho, obtuvo recientemente su aprobación definitiva.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 66/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43	



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 67/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:43



9.1. 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 PG'96, 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.- 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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 68/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

jurídica a sus propietarios y hacer viable económicamente las actuaciones de mejora y rehabilitación de los quioscos que conforman esa parcela.

10.1 ORDENACIÓN VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en el ámbito 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.

1. Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos previstos en estas Normas, y al plano de Ordenación pormenorizada, así como los usos compatibles con los previstos, en el porcentaje admitido por las Normas del Plan General de Ordenación.

2. En el diseño y adecuación de las zonas verdes y espacios libres y en el desarrollo de actividades en las dotaciones y equipamientos públicos de la urbanización, se aplicarán políticas de igualdad, favoreciendo el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

Artículo 5º.

Si la agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas se permite la agregación, siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza, se aplicará ésta a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distinta ordenanza, se aplicara cada una de ellas a la zona correspondiente.

Artículo 6º.


A efectos de segregaciones de parcela, se establece una parcela mínima de 10.000 m2. No se permitirá la segregación de parcelas de menor superficie a la regulada salvo para la disposición de elementos de infraestructura urbana que se requieran para el funcionamiento de redes de distribución o evacuación, u otras infraestructuras destinadas a dotaciones de cualquier sistema de producción de energía, tratamiento de aguas, y similares en el marco de actuaciones de mejora y eficiencia energética, economía circular, aprovechamiento de recursos y otras razones análogas.

Se permitirá la segregación de las parcelas dotacionales en función de las necesidades de proyecto.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

B- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN USO Y VOLUMEN.

Artículo 10º.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 69/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

Los locales comerciales, oficinas, talleres, etc., sólo pueden situarse en las parcelas previstas para este fin, según especificaciones de las normas particulares de cada parcela, o aquellas en las que la reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.
(...)

Artículo 13º.

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

Artículo 14º.

Sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir los elementos que se regulan en la ordenanza de edificación del PGO vigente.

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)	EDIFICABILIDAD (M ² _c)
PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO MELONERAS 2 A	C3-1	475	380
	C3-2	475	380
	C3-3	475	380
	C3-4	1.190	952
	C3-5	475	380
	C3-6	475	380
	C3-7	475	380
	C3-8	475	380
			3.612

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.	-----

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) 2.660,00 m²e .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(2)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.


(3) 952,00 m²e

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, ascos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 70/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

10.2.- PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN.

La modificación que se planteó en las distintas fases de tramitación de este documento, siempre ha tenido 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 **recuperara la vigencia el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996**, habilitar la renovación y mejora de los quioscos construidos hace más de 25 años.


La modificación menor, tiene como por objetivo principal el cambio de algunos parámetros urbanísticos que, como decimos, permitan la intervención en ellos para mejorarlos, renovarlos, adaptarlos a nuevas demandas, tanto a los que han hecho ya intervenciones como en aquellos que aún no han llevado a cabo esas mejoras pero se vean incentivados con este cambio de parámetros 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 adicionalmente 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 para todo el territorio del municipio y el del Plan negral vigente en el ámbito de Meloneras 2 A.,

En rigor, en la Modificación Menor, no habrá sido necesario la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se planteaba un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el PG'96 vigente en este ámbito el momento en el que se inició la tramitación.

A pesar de ello, se plantearon tres alternativas en las distintas fases de tramitación de la Modificación Menor, que en aquel momento se referían a las determinaciones del PGOU_{SBT}'96, vigente en el momento que se inicia la tramitación de este documento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 71/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

10.2.1.- 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.

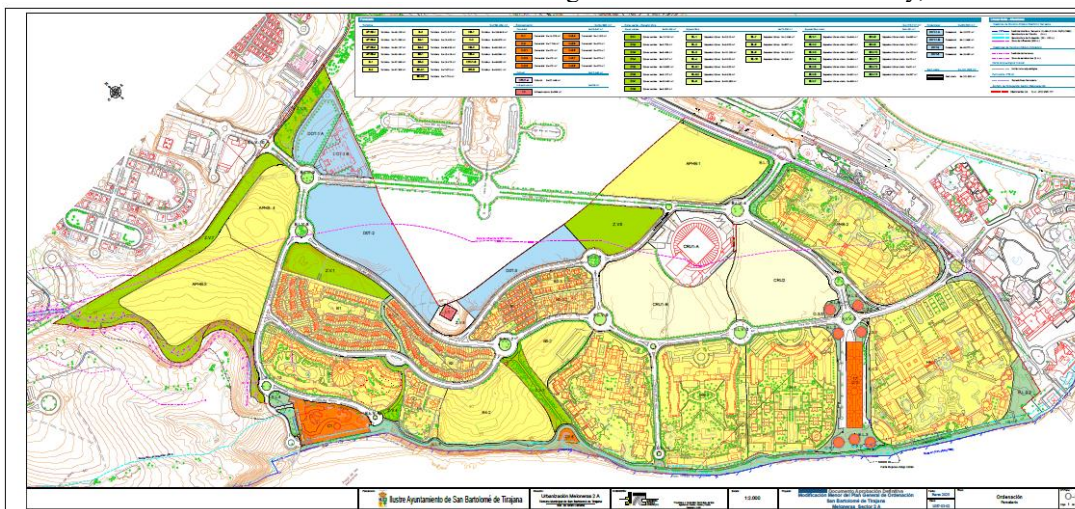
- Estas edificaciones tendrán el carácter de singulares bien sea como chiringuitos, miradores, restaurantes, etc., quedando integrados dentro del entorno.

En esta Alternativa 0, se proponía **que la Parcela C-3 se quedara con el uso y parámetros urbanísticos que le correspondían establecidos en el PGOUSBT'96 vigente en aquel momento**, 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:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 72/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

Si esta alternativa 0 la trasladamos al Plan General vigente en este ámbito a día de hoy, sería:



PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO MELONERAS 2 A		SUELO PARCELA (M ² _s)	EDIFICABILIDAD M ² _c /M ² _s	(M ² _c)
	C3-1	475	0,8	380
	C3-2	475	0,8	380
	C3-3	475	0,8	380
	C3-4	1.190	0,8	952
	C3-5	475	0,8	380
	C3-6	475	0,8	380
	C3-7	475	0,8	380
	C3-8	475	0,8	380
		4.415		3.612

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.	-----

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
 - (2) 2.660,00 m²e .
- Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2
 - (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
 - (3) 952,00 m²e
 - (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de pasco marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .
- Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética
- La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 73/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44

10.2.2- 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	SEPARACIÓN LINDEROS
4.515,00	Comercial (1)	--	100	1,00	--	1 Planta 6 metros	

(1) Locales comerciales

(2) 4.515,00 m²c

(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
		4.415	4.415

Si esta alternativa 1 la trasladamos al Plan General vigente a día de hoy sería:

		SUELO PARCELA (M ² _s)	EDIFICABILIDAD M ² _c /M ² _s	(M ² _c)
PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO MELONERAS 2 A	C3-1	475	1	475
	C3-2	475	1	475
	C3-3	475	1	475
	C3-4	1.190	1	1.190
	C3-5	475	1	475
	C3-6	475	1	475
	C3-7	475	1	475
	C3-8	475	1	475
		4.415		4.415

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00	----- --	1 planta máxima 6 m	-----

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes

(2) 3.325,00 m²c

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00	----- --	1 planta máxima 6 m	-----

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m²s y la C3-4 con 475 m²s

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes

(3) 1.190 m²c

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo rasante del paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 74/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



10.2.3.- 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	SEPARACIÓN LINDEROS
4.515,00	Comercial (1)	--	100	1,20	--	2 Plantas 6 metros	

(1) Locales comerciales

(2) 5.418,00 m²c

(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 contemplaba la posibilidad que en la Parcela C-3, si bien se mantenía el uso se cambiaban los parámetros de edificabilidad y de altura, aumentando la edificabilidad hasta 1,20 m²c, y permitiendo 2 plantas, con una altura máxima de 6 metros.

Si esta alternativa 2 la trasladamos al Plan General vigente en estos momentos en este ámbito sería:

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,20	----- --	2 plantas máxima 6 m	-----


(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes

(2) 3.990,00 m²c

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar jun anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 75/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	S EPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,20	----- --	2 plantas máxima 6 m	-----

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m²s y la C3-4 con 475 m²s
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.428 m²c
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo rasante del paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas .


Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar jun anexo de integración paisajística con el proyecto.

De las tres alternativas de ordenación planteadas, se consideró que la alternativa 2 era la que venía a dar respuesta a los problemas surgidos por cuestiones de tramitación de instrumentos de ordenación que nada tienen que ver con los propietarios del suelo y que sin embargo no cambia la imagen de la zona, **si bien atendiendo a las alegaciones presentadas por particulares se opta por considerar la alternativa 1 como la más adecuada para dar respuesta a lo que se busca en esta modificación menor.**

Aporta seguridad Jurídica y habilita la posibilidad de mejorar y renovar los quiscos con incentivos a los propietarios frente a la alternativa 0. Además, atendiendo a las alegaciones presentadas contra este parámetro que permitía un altura de dos plantas sin modificar el volumen, se atiende parcialmente estas alegaciones evitando una segunda planta pero si el aumento de aprovechamientos, ya que se permite la ocupación del 100% de su suelo incentivando las actuaciones de mejora por sus propietarios, 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.

Como consecuencia de la modificación menor aprobada en la que se agregan los aprovechamientos en la parcela C 3-4, teniendo en cuenta lo que se pretende con esta modificación menor, aumentará también dichos aprovechamientos, y por ello sostenemos que LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOMETIDA A APROBACIÓN DEFINITIVA **es la alternativa elegida, la alternativa 1** y así lo recogemos en este documento posteriormente y en el anexo 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 76/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44

10.3.- CONCLUSIONES.

En el documento Ambiental estratégico, documento que acompaño al documento Borrador de la Modificación Menor, que se presentó al inicio de la tramitación, se detalló con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar eran 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 planteaba continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantenía una edificabilidad de solo 0,8 m²/m² para la Parcela C-3, había provocado escaso interés por los propietarios, en las mejoras y reformas de los quioscos, lo que hacía que, de prosperar la misma no solo dejaría a los propietarios que ya habían realizado obras de mejora en una situación muy preocupante, pudiéndose producir, en su caso, incluso que tuvieran que demoler las obras efectuadas a pesar de haber realizado las obras con licencia otorgada.


Sin embargo, en las otras alternativas, se resolvían varias cuestiones que llevaban a mejorar lo propuesto en la alternativa 0, que suponen un acicate muy importante para los propietarios de los quioscos que aún no se habían 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, tal como se recoge en la normativa, debiéndose adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

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, así como que se deberá tener en cuenta las afecciones de servidumbres aeronáuticas si fuera el caso.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Por el objeto que se persigue en esta modificación Menor no se deriva afección de tipo negativo sobre las características de la población, en concreto, de la perspectiva de género, ni son previsibles efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 77/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

11.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TRAS LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE COOPERACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL

De las sugerencias u observaciones en el trámite de cooperación interadministrativa, al que ha sido sometida la Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOU_{SBT}'96 en el ámbito de la Parcela C-3 (Quioscos) Meloneras 2A, tenemos que señalar que han sido todas FAVORABLES a excepción de las conclusiones de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para La Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de 19 de diciembre de 2023 en el que concluye, que el documento deberá someterse, con el expediente completo, diligenciado, a esa Dirección General, a través de la Demarcación de Costas de Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112. a) y 117.2 de la Ley de Costas, y condicionado el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, de 14 de noviembre de 2023.


El primero de los referidos, de la Demarcación de Costas de Canarias concluye:

3.- CONCLUSIONES

Todo lo expuesto constituye de acuerdo a lo regulado en el artículo 117.1 de la Ley de Costas, el informe de sugerencias y observaciones que se estiman necesarias y convenientes incorporar al documento que se vaya a aprobar definitivamente.

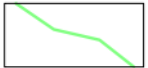

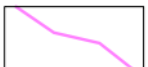


Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en este informe sobre la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Quioscos) Meloneras 2ª, en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas en Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

Por tanto, dando respuesta por la Secretaria de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, se aportan con este documento las líneas de deslinde y sus servidumbre, límites del dominio público marítimo terrestre, de transito, de servidumbre de protección, de influencia aprobadas en la Ley de Costas en relación a la situación física y real de los quioscos que pudieran verse afectados por la modificación menor que se pretende, que insistimos, están ejecutados y no modifican la ocupación de suelo a excepción del C-3.4 en el que se agregan los aprovechamientos del antiguo C 30 del PG'96 y que en la modificación menor en la que se contempla ese hecho, obtuvo recientemente su aprobación definitiva.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 78/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	



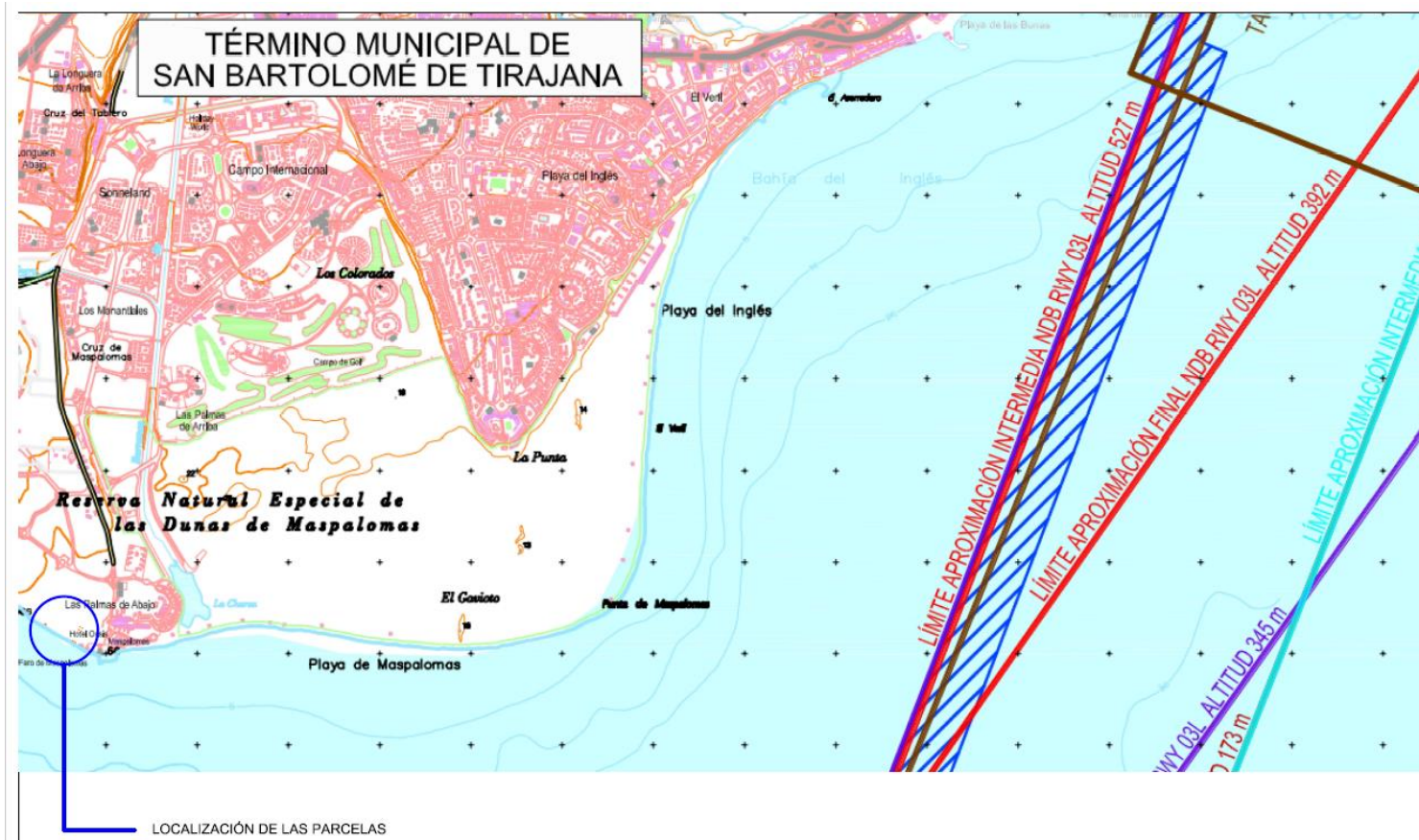
LÍNEAS LÍMITE DEL DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

-  línea límite del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE aprobada DL-38-LP (O.M. 03/01/1985)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (a 6 metros de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (entre 20 y 100 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE INFLUENCIA (hasta 500 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite del ÁMBITO LITORAL INSULAR. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN (PIOGC 2022 - aprobación definitiva)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 79/225 -	
Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44			



También se deberá tener en cuenta en las obras a ejecutar las afecciones de servidumbres aeronáuticas, dando respuesta al informe del Ministerio de Defensa de 28 de junio de 2023.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 80/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



Por último, la Comisión Autónoma de **Informe Único**, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2023, adoptó por unanimidad el siguiente ACUERDO:

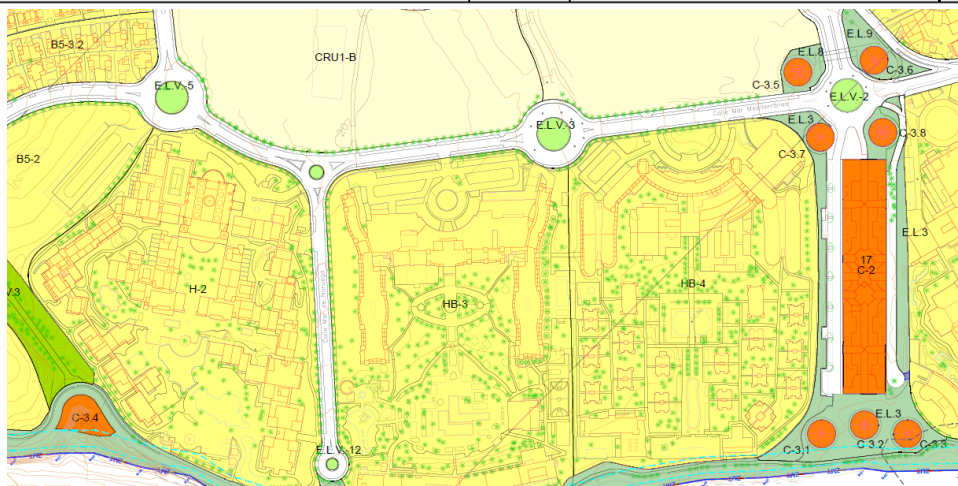
EMITIR EL INFORME ÚNICO del expediente de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA C-3 (QUIOSCOS) MELONERAS 2A, EN SENTIDO CONDICIONADO, en base a las siguientes observaciones:


- 1.- Debe justificarse la improcedencia de incluir los quioscos con numeración repetida 36 y 37, a los efectos de garantizar la no afectación de derechos de particulares.
- 2.- Deberá aportarse una aclaración en la que se recojan los apartados afectados de la regulación vigente que serán sustituidos y su redacción tras la entrada en vigor de la modificación menor.
- 3.- Deberá recogerse un régimen completo de usos conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.
- 4.- Deberá revisarse la normativa planteada eliminando aquellos apartados que contengan determinaciones propias de ordenanza de la edificación.
- 5.- El cuadro del fichero que recoge los nuevos parámetros urbanísticos de la parcela C-3 deberá advertir el requisito indispensable del cumplimiento de las cesiones previstas para los propietarios afectados por actuaciones de dotación, para la efectividad de la materialización de los aprovechamientos propuestos.
- 6.- La documentación expuesta al público debería incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.
- 7.- Se recomienda hacer mención del análisis de integración paisajística y del informe de evaluación de impacto de género.

En relación a estas observaciones, que ya fueron atendidas en los antecedentes de este documento, volvemos a destacar lo siguiente:

1.- La Modificación Menor aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de mayo de expediente número 5506/2022, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A corrige el error de la duplicidad de quioscos, **damos por atendida dicha observación.**

Proyecto:	Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025	Plano:	Ordenación Parcelario	Nº Plano: O-6 Hoja 1 de 1
		Clave: 1057-03-02			



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 81/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44

C-3.1	Comercial S=475 m ²	C-3.4	Comercial S=1.190 m ²
C-3.2	Comercial S=475 m ²	C-3.5	Comercial S=475 m ²
C-3.3	Comercial S=475 m ²	C-3.6	Comercial S=475 m ²
		C-3.7	Comercial S=475 m ²
		C-3.8	Comercial S=475 m ²

Plano de ordenación- Parcelario - 06.

Se eliminan los quioscos repetidos (errores que se habían señalado)

2.- Los apartados que resultan modificados o afectados por la entrada en vigor de la modificación menor que se pretende se detallan en la Normativa. Se recoge esta observación en la normativa específica ANEXO 1, para cada una de las 8 parcelas anteriores, desde la C 3-1 a la C3-8, con los parámetros que se modifican.

3.- El uso permitido en los quioscos, es el comercial, tal como se detalla en la normativa específica, ANEXO 1, de cada uno de ellos, en las fichas de la normativa.

4.- La normativa, ANEXO 1, con las modificaciones que resulten, queda recogida en el documento sometido a Aprobación Definitiva y como consecuencia, es la que operará una vez su entrada en vigor en el Plan General.


5.- Las plusvalías que se generan por este aumento de aprovechamientos, entendidas como unidad de actuación, quedan establecidos en los puntos 13 y 14 de este documento, intitulados **13.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA** y **14.- DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN.**

6.- Se acompañará a este documento sometido a aprobación definitiva, un resumen ejecutivo con arreglo a la legislación estatal. ANEXO 2.

7.- Igualmente, se destaca del documento de Evaluación Ambiental Estratégico, que acompañó al Borrador de esta modificación menor, el análisis de la integración paisajística, páginas 42 y ss. 48 y ss. del DAE, así como de la perspectiva de género, páginas 48 y ss. del DA, **aspectos estos que se tienen en cuenta y se reflejan en la normativa. Anexo 1.**

Además de las anteriores, en relación a la "PROPUESTA DE ORDENANZA" presentada por don Jorge Gordillo Luján, ya nos hemos manifestado que no se tendrá en cuenta en esta modificación menor, por considerar que afecta a espacio público.

Y en relación a las ALEGACIONES por parte de D. Klaus Dieter Fietz en su condición de Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL VARADERO CENTER, y de don Francisco José Rodríguez Almeida en su condición de Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 82/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

DEL CENTRO COMERCIAL MELONERAS, se aceptan parcialmente y como consecuencia se elige como la alternativa más adecuada al alternativa 1.

De todo ello, resulta una serie de cambios que modifican las determinaciones normativas previstas en el documento sometido a información inicial y que se destacan en el apartado siguiente.

11.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN QUE SE HABÍA INCLUIDO EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

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

(3) Estas edificaciones se consideran de carácter singular, ya sea como puesto de ventas, miradores, restaurantes, etc.

		SUELO PARCELA M ²	EDIFICABILIDAD M ²
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

11.2.- NORMATIVA VIGENTE

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.	-----

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) 2.660,00 m² .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes..


(3) 952,00 m²

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 83/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

12.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

12.1 NORMATIVA MODIFICADA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	-----	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m², y podrá materializar además otros 95 m², una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m², y podrá materializar además otros 238 m², una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m².

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.


Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

12.2.- CONSIDERACIONES TENIDAS EN CUENTA DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

1.- Se incorporan los planos con las líneas del deslinde, conforme a lo establecido en la Ley de Costas, donde se aprecia que no se altera el plano, ya aprobado definitivamente el 6 de mayo de 2025 Expediente 5506/2022, con motivo de la **Modificación Menor del PGOU'96 Sector Meloneras 2A,**.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 84/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

- 2.- Se tiene en cuenta los planos de servidumbres aeronáuticas, comprobando la inexistencia de afecciones.
- 3.- Los planos de esta modificación menor se efectúan sobre planos del Plan General vigente en este ámbito, en el que ya se han corregido los errores de numeración de los quioscos que existía en el PGOU'96.
- 4.- En este documento además de las cuestiones de integración paisajística y perspectiva de género que ya se habían incluido en la fase de Borrador, en el documento del DAE, se justifica su cumplimiento tanto en la modificación vigente de Meloneras 2 A así como en la propuesta de modificación de la misma que se establece en este documento.
- 5.- Se incorpora normativa vigente y normativa modificada ANEXO 1 a este documento.
- 6.- Se incorpora el resumen ejecutivo como ANEXO 2 a este documento.
- 7.- Se incorpora estudio de viabilidad económica. ANEXO 3 a este documento.

13.- 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 Edificatoria 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.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 85/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

- 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**.

14.- DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

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.
(...)*


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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 86/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	


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:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 87/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

15.- PLANOS

1.- LOCALIZACIÓN

2.- ALTERNATIVA 0

3.- ALTERNATIVA 1 - ALTERNATIVA ELEGIDA

4.- ALTERNATIVA 2

01.- LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

02.- DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍNEA LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

LÍNEA LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN

LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA

03.- PLANO ORDENACIÓN VIGENTE

04.- PLANO ORDENACIÓN URBANA MODIFICADO

05.- SEVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE GRAN CANARIA Y BASE AÉREA DE GANDO-SERVIDUMBRE DE OPERACIONES

PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE GRAN CANARIA Y BASE AÉREA DE GANDO-SERVIDUMBRE DE AERÓDROMOS Y RADIOELÉCTRICAS

16.- ANEXOS.

1.-NORMATIVA

2.- RESUMEN EJECUTIVO

3.- VIABILIDAD ECONÓMICA


4. - INFORME CAMBIO CLIMÁTICO

5.- INFORME IMPACTO DE GÉNERO

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de octubre de 2025.

Dolores CABRERA LÓPEZ

**CABRERA
LOPEZ
DOLORES
MARIA
CARMEN -
43241445L** Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
Fecha: 2025.12.19 12:37:19 Z

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 88/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	



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
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

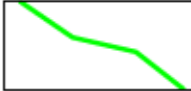




PLANO Nº. **1**
ESCALA. **1/5000**
FECHA. **noviembre 2025**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 89/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	





LÍNEAS LÍMITE DEL DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

-  línea límite del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE aprobada DL-38-LP (O.M. 03/01/1985)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (a 6 metros de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (entre 20 y 100 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE INFLUENCIA (hasta 500 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite del ÁMBITO LITORAL INSULAR. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN (PIOGC 2022 - aprobación definitiva)

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
arquitecta colegiada nº 756 del COAGranCanaria

LÍNEAS LÍMITE DEL DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

PLANO Nº. **2**
ESCALA. **1/5000**
FECHA. **noviembre 2025**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86	
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 90/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	





PARCELA C-3-I, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	---	100	0,80(2)	---	1 Planta, 6,00 ms.	---

- (1) . Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
- (2) . 2.660,00 m³c.

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	Ocupación %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190,00(1)	Comercial lúdico(2)	---	100	0,80(2)	---	1 Planta, 6,00 ms.(1)	---

- (1) . Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715,00 m²s y la C3-4 con 475,00 m²s
- (2) . Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
- (3) . 952,00 m³c.
- (4) . Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo rasante del paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destine a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
 Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.
 La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

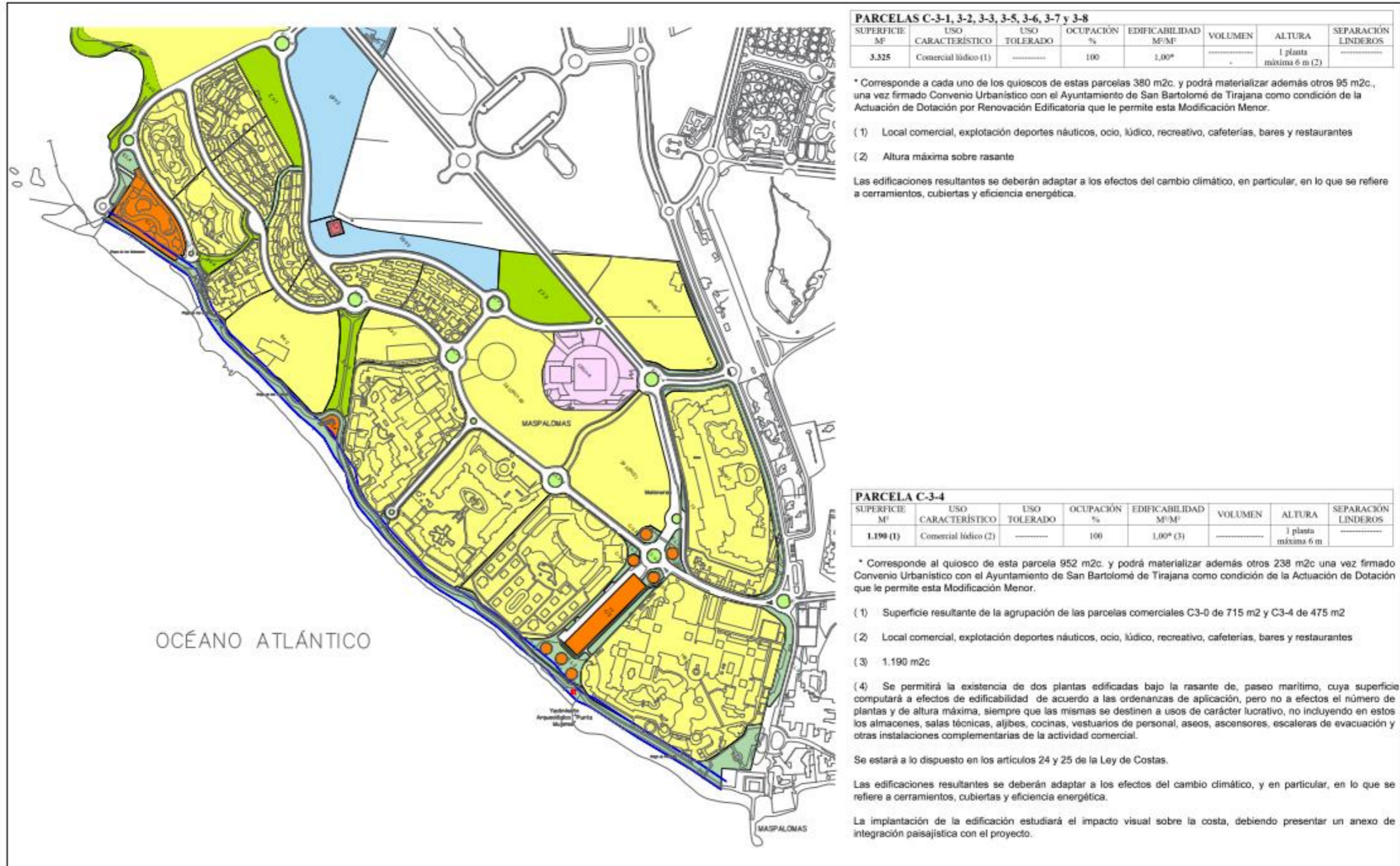
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA PARCELA C-3 DE LA URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.
 PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN:
DOLORES CABRERA LÓPEZ
 arquitecta colegiada nº 756 del COAGranCanaria

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.
PLANO DE ORDENACION URBANA VIGENTE

PLANO Nº. **3**
 ESCALA. **1/5000**
 FECHA. **noviembre 2025**





PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8

SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	-----	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m²c. y podrá materializar además otros 95 m²c., una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

PARCELA C-3-4

SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.199 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m²c. y podrá materializar además otros 238 m²c una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m²c

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

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.

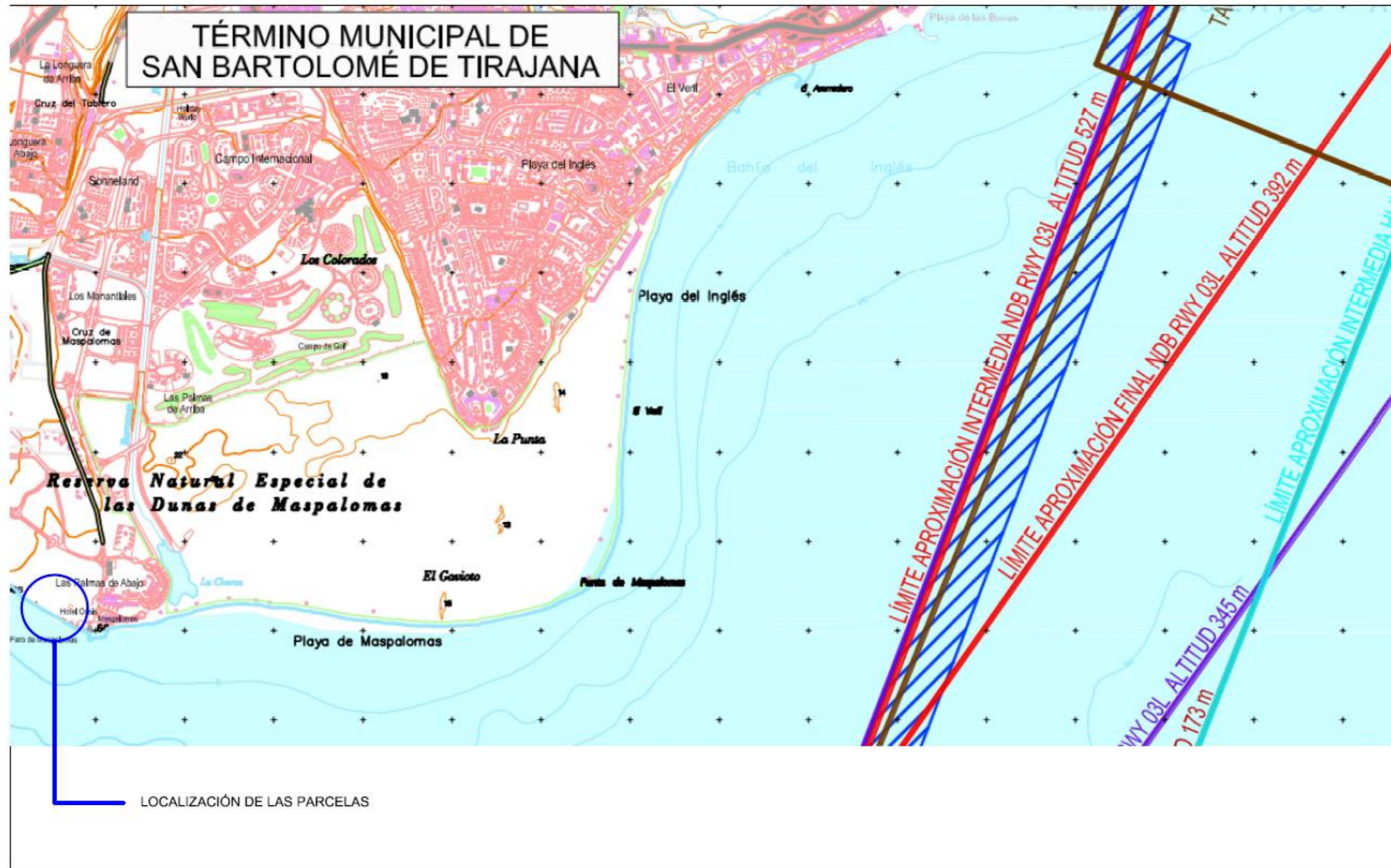
REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

**URBANIZACIÓN MELONERAS 2A.
PLANO DE ORDENACION URBANA
MODIFICADO**

PLANO Nº. **4**
ESCALA. **1/5000**
FECHA. **noviembre 2025**





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.

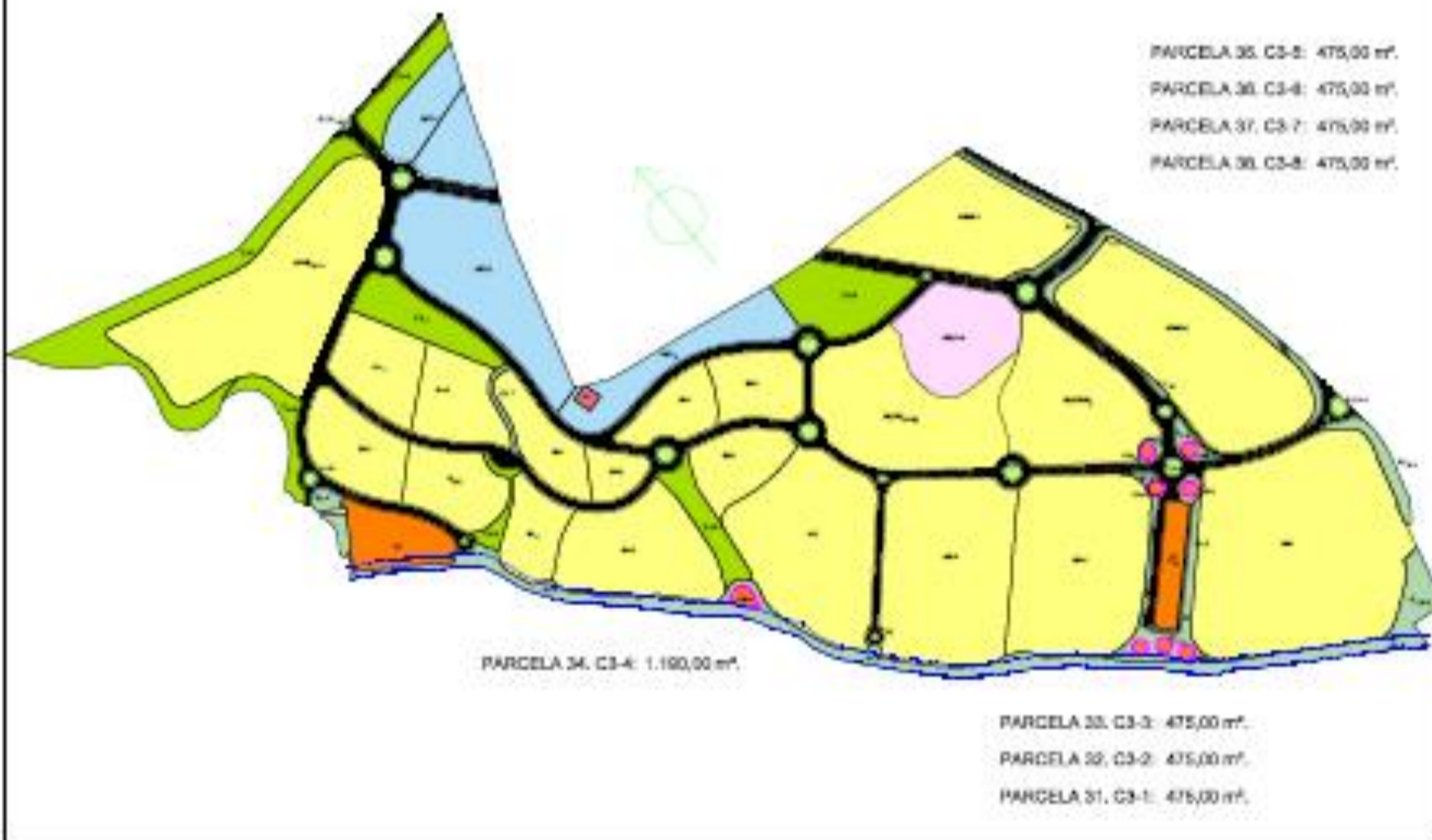
REDACCIÓN:
 DOLORES CABRERA LÓPEZ
 arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS POR EL AEROPUERTO DE GRAN CANARIA Y LA BASE AEREA DE GANDO

PLANO Nº. 5
 ESCALA. 1/50000
 FECHA. noviembre 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86	
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 93/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44





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

PROMOTOR: FUND GRUJE S.A.

REDACCIÓN:

DOLORES CABRERA LÓPEZ, arq. nº 756 del COAGrncanaria

PLANO DE LOCALIZACIÓN.

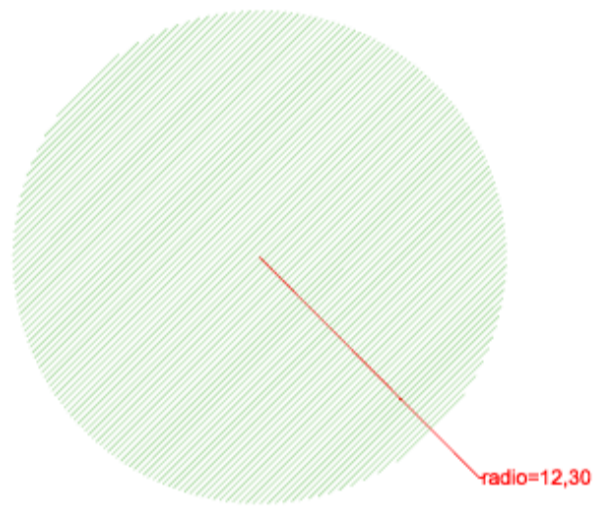
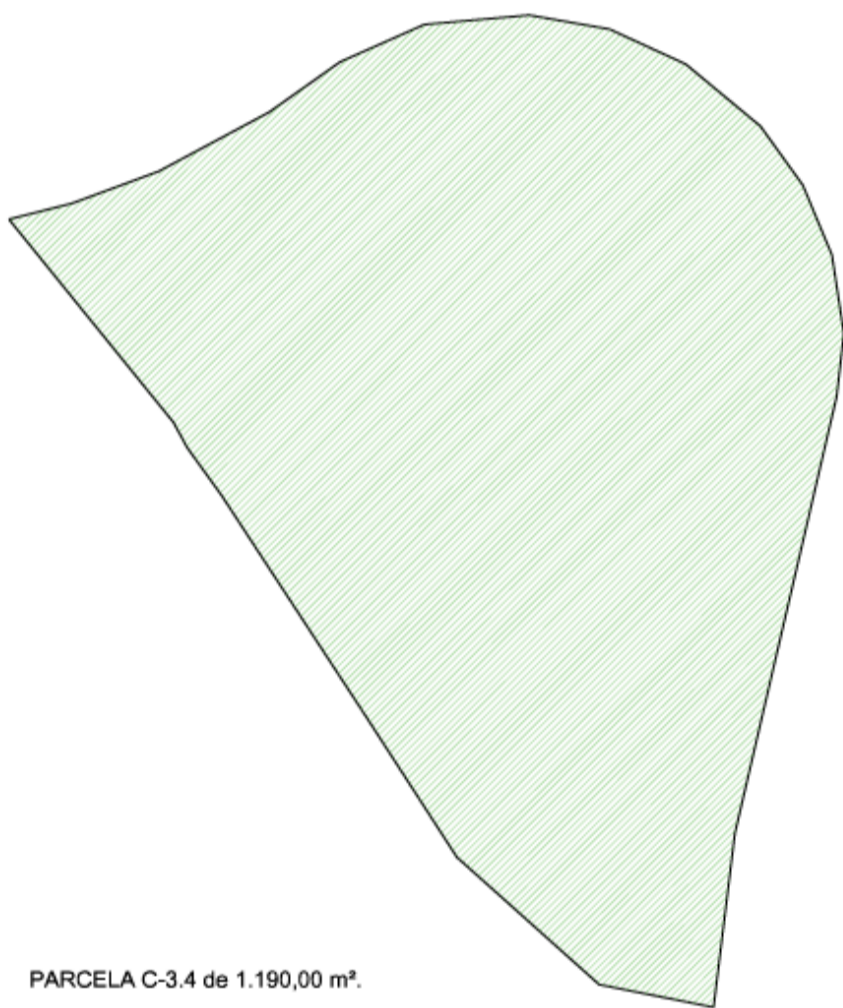
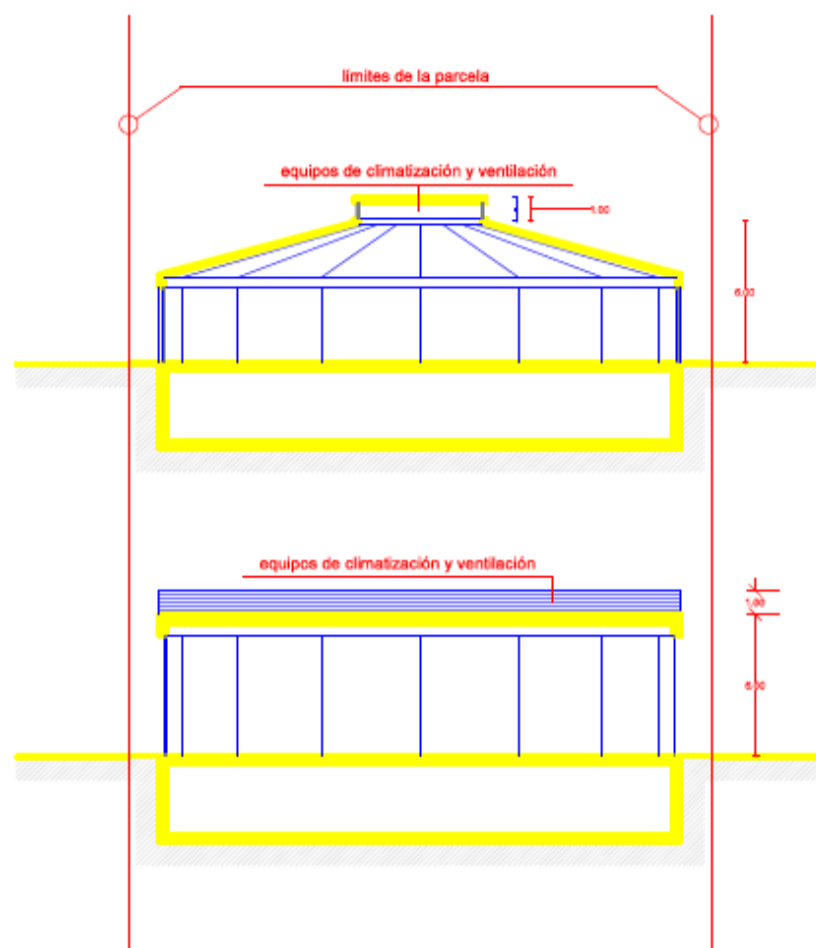
plano nº: 1
 escala: sin escala
 fecha: noviembre 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 94/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



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

ALTERNATIVA 0.

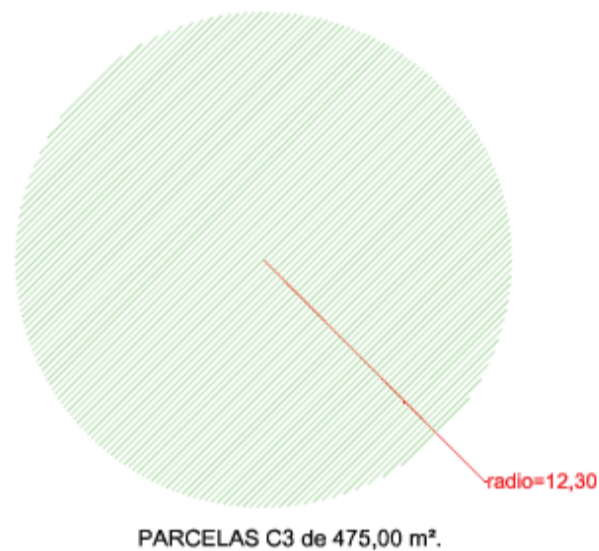
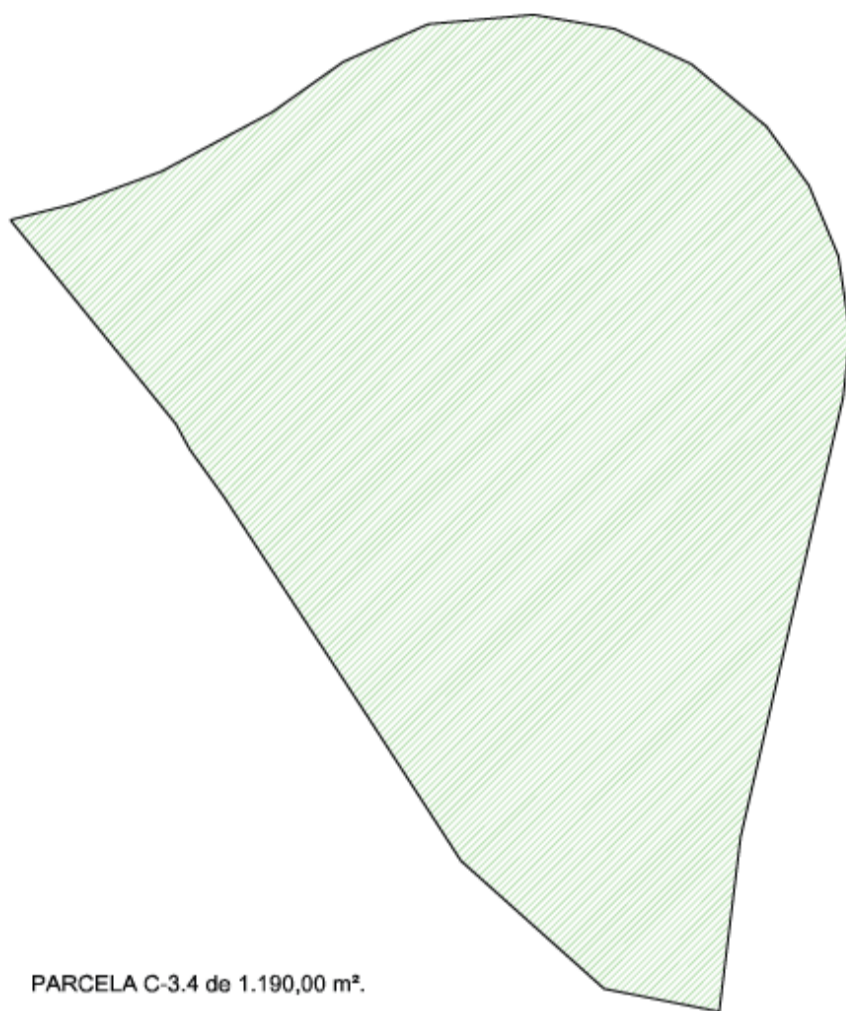
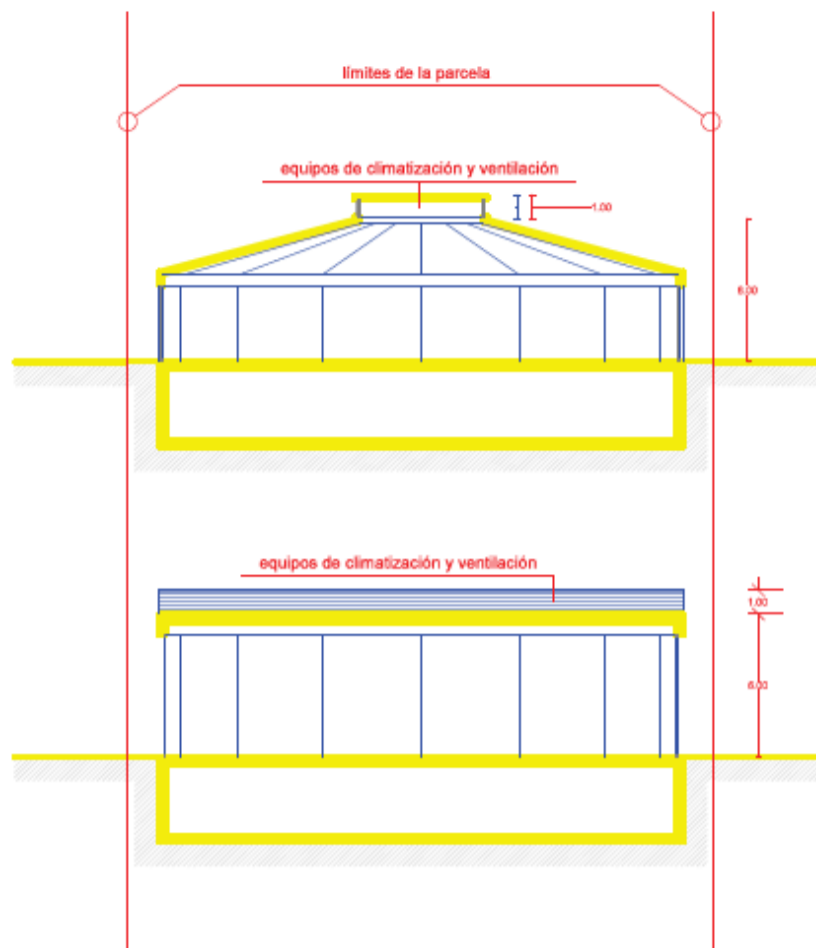
ESQUEMA ACOTADO.

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



ALTERNATIVA 1.

- uso principal. COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado. -
- ocupación. 100%
- edificabilidad. 1,00 m²c/m²s
- 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

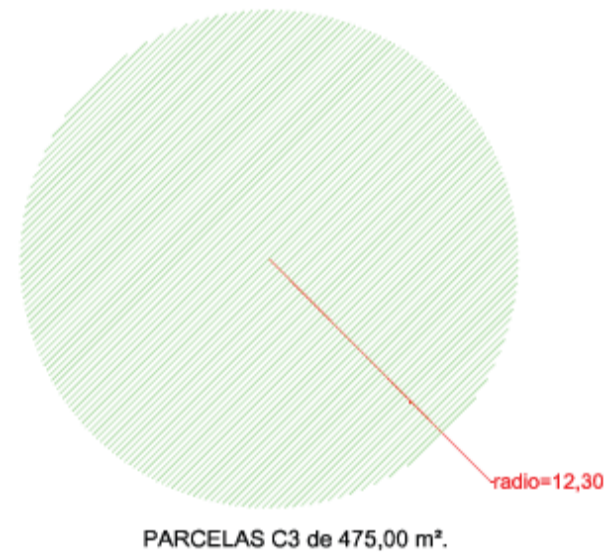
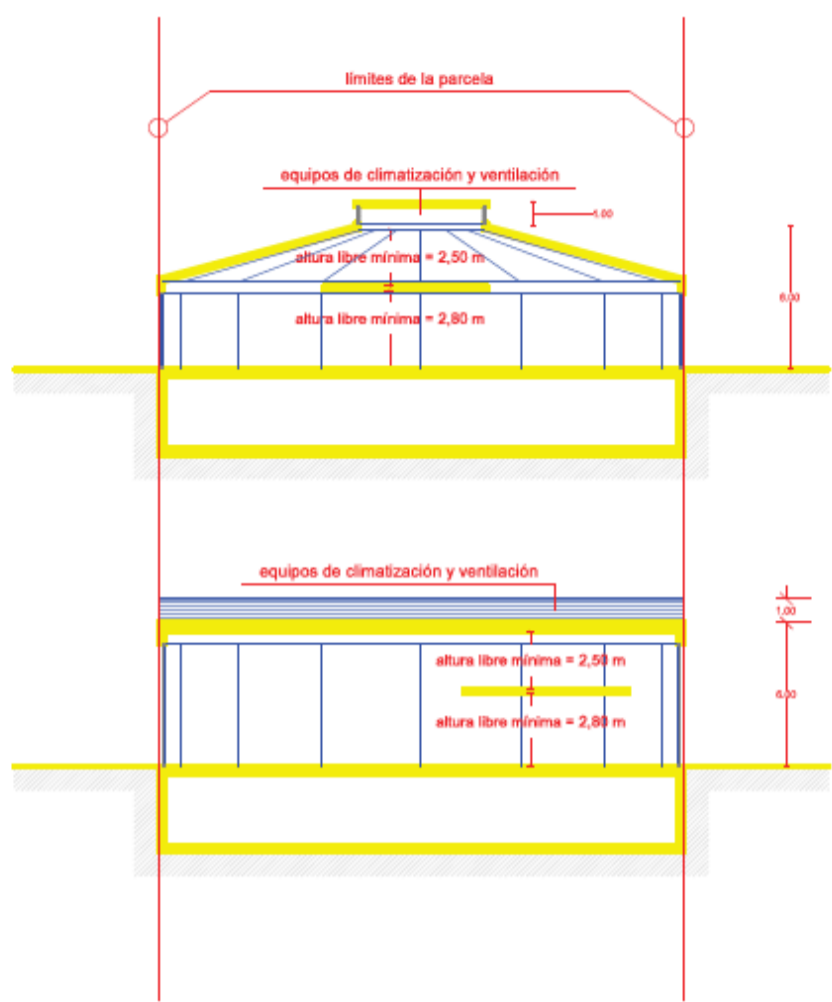
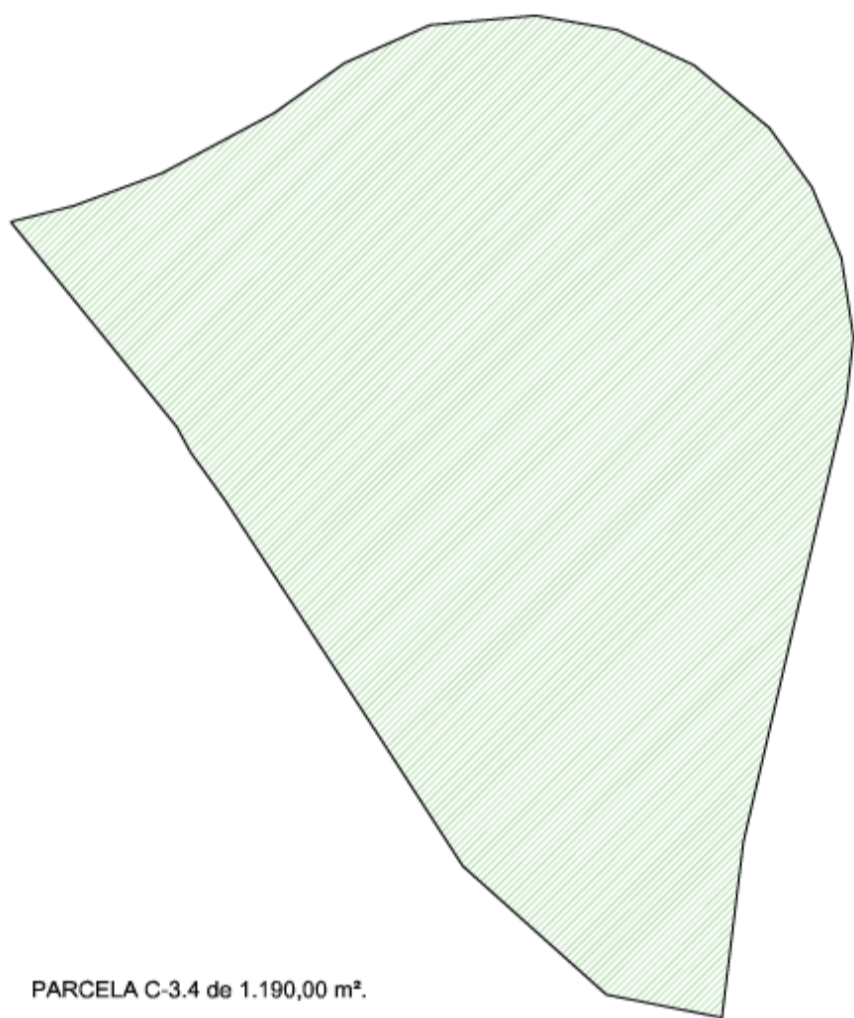
ALTERNATIVA 1. ESQUEMA ACOTADO.

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



ALTERNATIVA 2.

- uso principal. COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado. -
- ocupación. 100%
- edificabilidad. 1,20 m²c/m²s
- volumen. -
- altura. 2 plantas. 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

ALTERNATIVA 2. ESQUEMA ACOTADO.

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

ANEXO 1: NORMATIVA FICHAS URBANÍSTICAS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 98/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



Ayuntamiento Puerto del Rosario, a seis de junio de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Cristóbal de Vera Cabrera.

126.437

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Área de Gobierno

Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

2.396

Por el que se hace público, para conocimiento general, que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de mayo de 2025, se adopta el acuerdo de Aprobar Definitivamente el expediente número 5506/2022 Ref. Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 y sus posteriores modificaciones en el ámbito del Sector del Plan Parcial Meloneras 2A, promovida de oficio por este Ayuntamiento; expediente urbanístico que, aprobado inicialmente por el plenario municipal en sesión ordinaria del día 28 de septiembre de 2023, fue sometido a todos los trámites legales y reglamentarios de notificaciones, publicaciones e información pública preceptiva. Aprobación definitiva que se adopta con fundamento en la documentación aportada y obrante en el citado expediente.


El 10 de mayo de 2023 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 57, el acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de este Ayuntamiento en relación al Informe Ambiental Estratégico correspondiente a esta modificación de planeamiento.

Asimismo se ha procedido a la publicación del citado expediente con la documentación técnica y el acuerdo íntegro adoptado por el Pleno, así como los informes técnicos y jurídicos previos a la aprobación definitiva, en la sede electrónica de la web municipal maspalomas.com, en el Tablón de Anuncios, apartado de Exposición Pública.

Simultáneamente y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con los artículos 103 y 104 del Decreto 181/2018 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y demás normativa de aplicación, se hace público el texto de la normativa urbanística de la citada modificación menor que figura en el Anexo al presente y que entrará en vigor transcurrido el plazo de QUINCE (15) DIAS HABILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a diez de junio de dos mil veinticinco.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, PATRIMONIO PUBLICO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA (Decreto número 3226 de 21/06/2023), Alejandro I. Marichal Ramos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 99/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.

1. Las presentes Normas, así como las fichas anexas serán de aplicación en la Urbanización Meloneras 2 A, cuya delimitación se refleja en el plano de Ordenación pormenorizada.

2. Asimismo serán de aplicación las Ordenanzas Generales y Normas Generales de Edificación recogidas en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente.

3. La interpretación y aplicación de estas normas se realizará atendiendo al principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres.

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

Artículo 2º.

Se tomará como línea de rasante la definida por las aceras y peatonales en todos y cada uno de los lindes de la parcela.

Artículo 3º.

1. Las alturas máximas de la edificación, indicadas para cada parcela en la ordenanza particular correspondiente, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se medirá sobre la vertical trazada en cada punto de la rasante definida en el artículo 2º, desde dicha línea hasta la superior del último forjado o cubrera de cubierta, en su caso, escalonando la edificación para mantenerse dentro de la envolvente que determinan las alturas máximas en todos los puntos de dicha línea de rasante.

b) Se medirán sobre las verticales trazadas en cada punto de la edificación, desde el nivel del pavimento más bajo, jardín o forjado, (el sótano o semisótano no contabiliza a efectos de altura máxima) hasta la cota superior del último forjado o cubrera en su caso.


c) En caso de que la parcela tenga frente a más de una vía o zona se escalonará la edificación para mantenerla bajo la superficie reglada cuyas directrices vienen definidas por las distintas alturas máximas sobre las rasantes, situando estas últimas sobre los linderos con vías o áreas públicas.

2. Sin perjuicio de lo previsto para las alturas máximas de elementos singulares, las alturas máximas del resto de la edificación podrán ser aumentadas con carácter excepcional en cumplimiento de normativa técnica de edificación aplicable, sin superar en ningún caso la altura máxima permitida en la normativa.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 4º.

1. Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos previstos en estas Normas, y al plano de Ordenación pormenorizada, así como los usos compatibles con los previstos, en el porcentaje admitido por las Normas del Plan General de Ordenación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 100/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

2. En el diseño y adecuación de las zonas verdes y espacios libres y en el desarrollo de actividades en las dotaciones y equipamientos públicos de la urbanización, se aplicarán políticas de igualdad, favoreciendo el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

Artículo 5º.

Si la agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas se permite la agregación, siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza, se aplicará está a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distinta ordenanza, se aplicara cada una de ellas a la zona correspondiente.

Artículo 6º.

A efectos de segregaciones de parcela, se establece una parcela mínima de 10.000 m2. No se permitirá la segregación de parcelas de menor superficie a la regulada salvo para la disposición de elementos de infraestructura urbana que se requieran para el funcionamiento de redes de distribución o evacuación, u otras infraestructuras destinadas a dotaciones de cualquier sistema de producción de energía, tratamiento de aguas, y similares en el marco de actuaciones de mejora y eficiencia energética, economía circular, aprovechamiento de recursos y otras razones análogas.

Se permitirá la segregación de las parcelas dotacionales en función de las necesidades de proyecto.

Artículo 7º.

Se procederá a estudiar, excavar, trasladar, restaurar y conservar el Yacimiento Arqueológico número 36 (ubicado en Punta Mujeres), antes de la realización de cualquier tipo de obra en su cercanía.

Asimismo deberá asegurarse la protección y el cumplimiento de la normativa en materia de patrimonio histórico en toda actuación que pretenda realizarse sobre parcelas en las que existan elementos que cuenten con valores patrimoniales

NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A-CONDICIONES TÉCNICAS.

Artículo 8º.

Los muros de cerramiento de los solares mientras estos no se edifiquen serán de obra, rematados exteriormente con un revoco a la tirolesa color blanco, y de una altura comprendida entre 2,00 y 2,50 m.


Artículo 9º.

La planta baja de las edificaciones estará, como máximo 1,00 m por encima de la rasante determinada por el terreno en cada punto. Por tanto, el semisótano se limita a 0,65 m sobre rasante, lo que significa que el metro se medirá a cota de piso terminado de la planta baja.

B-CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN: USO Y VOLUMEN.

Artículo 10º.

Los locales comerciales, oficinas, talleres, etc., sólo pueden situarse en las parcelas previstas para este fin, según especificaciones de las normas particulares de cada parcela, o aquellas en las que la reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 101/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

Artículo 11º.

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano, así como en superficie, siempre que queden ocultos de las vistas detrás de talud ajardinado, áreas arboladas o cualquier otra solución similar que reduzca su impacto visual.

Artículo 12º.

Quedan prohibidos los retranqueos de los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Artículo 13º.

No podrán realizarse vuelos ni salientes algunos sobre la alineación que señale cada ordenanza. El vuelo es libre siempre que se mantenga dentro de los límites establecidos.

Artículo 14º.

Sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir los elementos que se regulan en la ordenanza de edificación del PGO vigente.

Artículo 15º.

Las separaciones de la edificación a todos los linderos de la parcela serán como mínimo de 3,00 m.

Si este lindero lo es a una calle peatonal que sirva de paso entre dos parcelas, la separación mínima a este lindero será de 4,00 m.

Las excepciones se regularán en cuadros adjuntos.

Artículo 16º.

En las zonas de retranqueo resultante de las separaciones a lindero, no podrán realizarse, construcciones de ninguna naturaleza, en superficie, salvo cuartos de basuras, armarios o cuartos de conexión eléctrica y de otras redes, u otras construcciones permitidas por las Ordenanzas Municipales que por su funcionalidad no puedan disponerse en otra ubicación.

Artículo 17º.


Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo no transitables en el primer caso, y no permitiéndose construcciones de ningún tipo en ellas, salvo el ajardinamiento de las mismas.

Artículo 18º.

La altura de los pretilos de las cubiertas no transitables será, como mínimo, la indispensable para la recogida de aguas y la regulada por las Normas Técnicas para protección a caídas de distinto nivel, siendo su altura máxima de 120 cm.

Artículo 19º.

Se autoriza la construcción de patios interiores en los que se podrá inscribir un círculo que tendrá como mínimo 3,00 m de diámetro.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 102/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

Artículo 20º.

La separación entre los distintos cuerpos edificados no será nunca inferior a 4,00 m. En las restantes parcelas, la longitud máxima de la edificación viene establecida, en su caso, en la ordenanza particular correspondiente.

Artículo 21º.

Se permitirá, con carácter excepcional y justificadamente, el acceso rodado a través de los espacios libres a las parcelas que ocupen manzanas completas, que tengan dos o más fachadas y estén rodeadas en más del 50% de espacios libres, sin que en ningún caso pueda hacerse un uso privativo de dichos espacios ni limitar el paso público por ellos.

Para ello, en tanto no se regulen por una ordenanza municipal, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Se deberá acreditar la inviabilidad de acceso a la parcela desde la vía pública o salida desde el interior de la misma hacia el citado viario público y que de no ser así se causará un grave perjuicio al complejo a edificar, bien porque las dimensiones de los aparcamientos requieren de más de una salida, o bien porque dichos accesos mejoran las condiciones de tráfico de la urbanización.

2. El paso de acceso/salida al complejo edificatorio deberá ser dimensionado de tal forma que su ancho sea el estrictamente necesario para propiciar el acceso al citado complejo. En cualquier caso, solo se dispondrá de un solo carril de entrada-salida (caso de accesos rodados), no autorizándose en ningún caso doble carril. El trazado del paso será el óptimo para ocupar la mínima superficie sobre el espacio libre.

3. En caso de que la franja de espacio libre a ocupar por el acceso/salida sea de ancho variable, la disposición del acceso al establecimiento se procurará disponer en el tramo de menor ancho.

4. En complejos edificatorios existentes o por necesidades derivadas de su adaptación a normativas sobrevenidas o derivadas del cumplimiento de las exigencias legales en relación con la accesibilidad y/o la seguridad, podrá ser ocupado el espacio libre siempre que quede debidamente acreditado.

5. El diseño del trazado del acceso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con carácter previo a su ejecución material, al objeto de asegurar que dicho acceso quede integrado en el conjunto del espacio libre en el que se inserte, sin perjuicio de la salvaguarda de su seguridad y funcionalidad.

C-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 22º.


Las zonas libres de cada parcela restantes de la ocupación máxima permitida, deberán ajardinarse, al menos, en un 25% de su superficie.

Artículo 23º.

Jardinería:

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior peatonal.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 103/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

Artículo 24º.

Se prohíben los desmontes en las zonas de jardín que alteren fuertemente la configuración del terreno.

Artículo 25º.

Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

- a) Las impermeabilizaciones de las cubiertas estarán siempre bajo un material de acabado, permitiéndose la granulada.
- b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

Artículo 26º.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubierta, salvo si están incluido en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

Artículo 27º.

Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vistas exteriores, presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación, y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

Artículo 28º.

Los tendederos no serán visibles desde el exterior.

Artículo 29º.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,65 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

Artículo 30º.

En caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que los escalones en ningún punto superen el metro de altura.

Estos muros irán recubiertos exteriormente con piedra, lajas etc., ripiadas.

Artículo 31º.


No existirá ninguna fachada ciega.

Artículo 32º.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

Artículo 33º.

El muro de cerca del solar de las parcelas que lindan con paseo peatonal comprendido entre ellas, además de la limitación en altura no podrá ser vallado con una verja que impida la visión hacia el interior (la característica principal de dicha verja debe ser la transparencia) además de las que le son propias por la función que ejercen.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 104/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

D- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Artículo 34º.

Las aguas pluviales no podrán verterse a la red de saneamiento.

Artículo 35º.

Se dispondrán en cada parcela de un compartimento, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras de la parcela hasta la recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el PGO.

E- CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 36º.

Al objeto de favorecer la eficiencia energética, la sostenibilidad, la gestión y la revalorización de residuos y la reducción de la huella de carbono, y como modificación en lo pertinente de las limitaciones del Artículo 49.3 del Plan General de Ordenación vigente, en el subsuelo de todo el ámbito del Plan Parcial, salvo que se trate de zonas verdes o espacios libres públicos, podrán ubicarse construcciones e instalaciones destinadas a la implantación de producción de energías renovables, el tratamiento de aguas y la valorización de residuos, todas ellas compatibles con su localización y con las edificaciones, en su caso. Las instalaciones podrán sobresalir en superficie en la menor medida posible cuando así fuere necesario para acceso, registro, conservación y mantenimiento, y por exigencias de las normativas sectoriales, siempre con características que sean compatibles con el destino del suelo.

Tales construcciones e instalaciones, con sus correspondientes redes, cumplirán con las normativas sectoriales que resulten de aplicación, y se legitiman porque redundan en beneficio de los objetivos antes señalados, preferiblemente al servicio del ámbito del Plan Parcial, y sin perjuicio de su conexión con los ámbitos colindantes, donde fuera posible compartir sus ventajas.

Con el mismo propósito, podrán ejecutarse redes soterradas de distribución, suministro, saneamiento, desalación, depuración, de tratamiento de aguas grises y cualquier otra que permita la reducción de la huella de carbono, el desarrollo de la economía circular, la disminución del consumo de recursos naturales, y la sostenibilidad en general.


Estas redes serán complementarias a las redes urbanas generales existentes, con las que podrán conectarse sí así se justifica en los correspondientes proyectos, que habrán de autorizarse con los títulos habilitantes preceptivos, para alcanzar de forma más eficientes los objetivos enunciados.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Las presentes Normas y las fichas urbanísticas anexas sustituyen en su totalidad a las Ordenanzas Regulatoras en Zona Turística Litoral del vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Urbanización Meloneras 2A.

2. Asimismo, se sustituye el Plano de Ordenación número 39 del vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, por el plano “Ordenación pormenorizada meloneras 2A” de este documento.

3. Habida cuenta de que el objeto de esta Modificación es la culminación de la Urbanización y la cesión de las parcelas de uso y dominio público al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, se establece el plazo para el cumplimiento de estos deberes de tres meses a partir de la entrada en vigor de esta modificación, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 105/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44	

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA HB-L (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	SEPARACION LINDEROS
106.849 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		Comercial, Ocio (2)	40%	(3)	(4) • Altura (6)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

- (2) Comercial, Ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico
- (3) 67.612,19 m2e – Residencial Turístico.

2.500,00 m2e - Ocio, cultural, recreativo, casino, lúdico.

5.418,18 m2e – Equipamiento Comercial.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

- (4) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (5) 7 Plantas. 30,00 m sobre rasante.

Se tomará la rasante en la cota del punto medio de la acera del vial de la urbanización.

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


- (6) No será nunca inferior a 5,00 m en los linderos orientados al mar. En el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 m.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- En un fondo de 25,00 m contados desde el Paseo Marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas.

Ordenanza complementaria. (P.G.O.)

- a) Las áreas de la red viaria que limitan con estas parcelas se ampliarán hasta los 4,15 m de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería. (Ver detalle en la página siguiente).

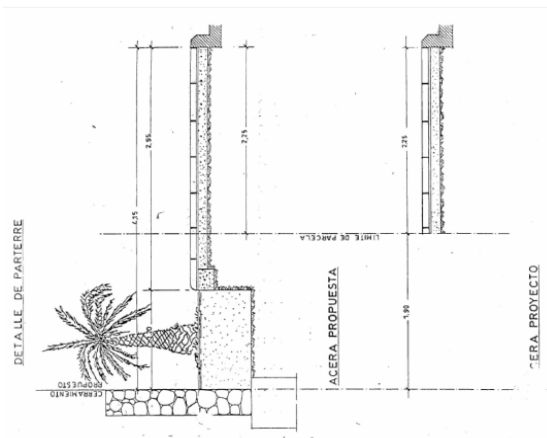
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 106/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44

b) En el interior de las parcelas, en los 3,00 m contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

El sótano del uso comercial podrá ocupar el 100% de la misma, siempre que dicha zona colinde con espacio ajardinado de anchura no inferior a la exigida por la Ordenanza para la separación a linderos. En otro caso, deberá respetarse libre de edificación la zona de separación a linderos.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 107/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS HB-3 y HB-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
HB-3: 62.349 m ² HB-4: 62.084 m ²	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	_____	40	(2)	(3)	(4)	• Altura (5)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria

(2) Parcela HB-3:.....40.290,70 m²e - Residencial Turístico.

Parcela HB-4:.....28.817,32 m²e - Residencial Turístico.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(3) La establecida en la legislación sectorial turística.

(4) Hotel : 7 Plantas, 30,00 mts. sobre rasante,

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

Bungalows: 2 Plantas, 8,00 mts. a pretil de azotea, 10,00 mts. a coronación techo inclinado.

(5) No serán nunca inferiores a 5,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

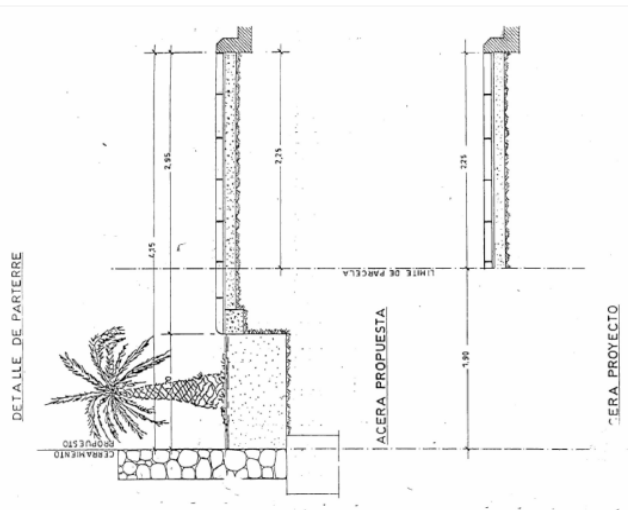
- En un fondo de 25,00 m contados desde el Paseo Marítimo la edificación será como máximo de 2 plantas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 108/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



Ordenanza complementaria: (P.G.O)

- a) Las áreas de la red viaria que limitan con estas parcelas se ampliarán hasta 4,15 de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente).
 - b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética. Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 109/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA H-2 (PGO)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
56.879,00	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	_____	40	(2)	(3)	7 Plantas (4)	• Altura (5)

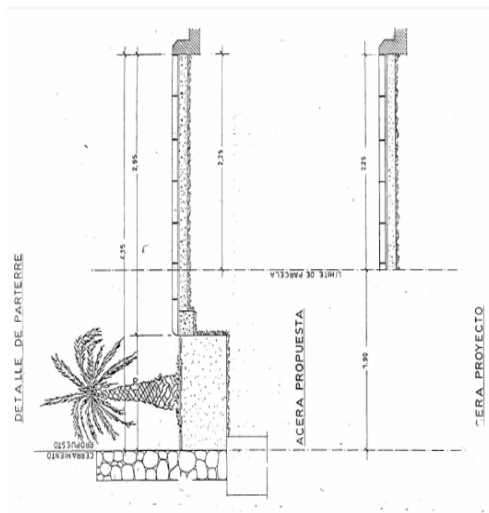
- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria
 - (2) 39.363,97 m² e – Hotel - Complementario.
- Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística
 - (4) 7 Plantas, 30,00 mts. sobre la rasante
Encima del edificio se permite un cuerpo de instalaciones generales sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios de uso hotelero.
La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de última planta.
 - (5) No serán inferiores a 5,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 3,00 mts
Con respecto a la Calle E-2 en todo su frente, el cerramiento irá a 1,90 mts. del límite de la parcela.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.
- Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela B-5.2 de Bungalows, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle En el caso de agrupación de parcelas se suprime el retraqueo entre las mismas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 110/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



- Ordenanza complementaria: (P.G.O)

- a) Las áreas de la red viaria que limitan con esta parcela se ampliarán hasta 4,15 mts. de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (parcelas HB-1, HB-2 Y HB-3).
- b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.



Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética. Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 111/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB1. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
46.109 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	(4)	>= Altura (Mín. 3,00 m)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 30.934,73 m² e

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)


(3) La establecida por la legislación sectorial turística.

(4) 7 Plantas. 30,00 m sobre rasante.

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

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
- Esta parcela se podrá agrupar con la parcela colindante a efectos de desarrollar una única actuación, y en cuyo caso se suprime la separación a linderos entre ambas parcelas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 112/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB2. (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
71.092 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	(2)	40%	(3)	(4)	(5)	>= Altura (Min. 3,00 m)

- Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
 - Comercial
 - 46.659,43 m2e Residencial Turístico y complementario.
3.589,19 m2e Comercial
Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)
 - La establecida por la legislación sectorial turística.
 - Hotel: 7 Plantas, 30,00 m sobre rasante
La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante, y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de la última planta.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación.
- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 113/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB3 (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD
56.136,95 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)
						(4)
						>= Altura (Mín. 3,00 m)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 33.690,02 m2e

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(3) La establecida por la legislación sectorial turística.

(4) 7 Plantas. 30,00 m sobre rasante

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

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

- Esta parcela se podrá agrupar con la colindante APHB4 a efectos de desarrollar una sola actuación, en cuyo caso se suprime la separación a linderos ente ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 114/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA APHB4 (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
25.494,05 m2		Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	(4)	>= Altura (Mín. 3,00 m)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 18.865,43 m2e (resultantes de trasvasar 3.500 m2e a la B 5-2)

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(3) La establecida por la legislación sectorial turística.

(4) 7 Plantas. 30,00 m sobre rasante

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

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
- Esta parcela se podrá agrupar con la colindante APHB3 a efectos de desarrollar una sola actuación, en cuyo caso se suprime la separación a linderos ente ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 115/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B1. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B1: 37.699 m ²	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 17.066,02 m²e

(3) La establecida en la legislación sectorial turística.

(4) Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

(5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 116/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B2. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B 2.: 37.302 m ²	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 16.931,61 m²e
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima.
 Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
 Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 5,00 m, podrán sobresalir elementos singulares tales como cuartos de maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, elementos decorativos aislados, cresta de cúpulas, etc. El pretil ciego en el caso de cubiertas ajardinadas podrá sobresalir hasta 1,00 m de la altura máxima correspondiente. La cota máxima de las zonas comunes del hotel vendrá regulada por la altura correspondiente a la calle situada sobre el nivel del terreno, pero no podrá superar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30º con la horizontal.

>= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
 - Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
 Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 117/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B3. (PGO)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B3.: 21.247 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 9.504,53 m2e

(3) La establecida en la legislación sectorial turística.

(4) Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
 Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

(5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 118/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B4-1. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
13.400 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 4.197,36 m2e. El incremento trasvasado de 678,30 m2 corresponderá a las sub-parcelas Fase I (300 m2), Fase 3.1 (266,30 m2) y Fase 3.2 (112 m2)
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a usos alojativos o complementarios de carácter lucrativo.

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
 Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
 - Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética. Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B4-2. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERISTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
36.632 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) 16.626,71 m2e

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012).

(3) La establecida en la legislación sectorial turística.

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a usos alojativos o complementarios de carácter lucrativo.

Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)

Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)

Sobre la mayor de las alturas establecidas, y hasta un máximo de 5,00 m, podrán sobresalir elementos singulares tales como cuartos de maquinaria de ascensores, cajas de escaleras, elementos decorativos aislados, cresta de cúpulas, etc. El pretil ciego en el caso de cubiertas ajardinadas podrá sobresalir hasta 1,00 m de la altura máxima correspondiente. La cota máxima de las zonas comunes del hotel vendrá regulada por la altura correspondiente a la calle situada sobre el nivel del terreno, pero no podrá superar cualquier línea que, arrancando en el lindero de la calle inferior y a nivel de la misma, forme un ángulo de 30º con la horizontal.

(5) >= 5.00 m en todos sus linderos a calle y 3.00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

- Esta parcela esta afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 120/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B 5.1 y B 5.3 (PGO)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
B 5.1: 12.418 m2 B 5.3.1: 7.871,85 m2 B 5.3.2: 7.776,15 m2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)		40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- (1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- (2) 5.616,84 m2e en B 5.1; 3.565,12 m2e en B 5.3.1 y de 3.521,77 m2e en B 5-3.2
- (3) La establecida en la legislación sectorial turística.
- (4)
 - Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
 - Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- (5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.

- Aparcamientos: Según legislación turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 121/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA B.5-2. (MM)								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15.472 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)			40%	(2)	(3)	2 Plantas (4)	(5)

- 1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
- 2) 10.967,36 M2e, resultante del trasvase de 3.500 m2e de la APB4 y de 1.800 m2e de la VU suprimida que se añaden a los 5.667,36 m2e de la parcela original.
- 3) La establecida en la legislación sectorial turística.
 - 4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante del vial superior cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de la altura máxima.
 - Altura máxima sobre rasante: 8,00 m (a pretil de azotea)
 - Altura máxima edificación: 10,00 m (coronación techo inclinado)
- 5) >= 5,00 m en todos sus linderos a calle y 3,00 m al resto de los linderos.
 - Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación del PGO
 - Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela H2 (21) colindante, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle. En caso de agrupación de parcelas, se suprime el retranqueo entre ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRU-IB. (MM).								
SUPERFICIE (M ²)	CARACTERÍSTICO	USO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
48.832 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	(2)	(3)	40%	(4)	1.200 Plazas	(5)	5,00 m (5)

(1) Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.

(2) Comercial, Ocio, Cultural, Recreativo, Casino, Lúdico, Administrativo.

(3) Uso Turístico Alojativo y complementarios: 34.830 m²

Uso Comercial: 5.359,94 m², pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Uso Ocio, Lúdico, Recreativo: 1.520 m², pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Uso Administrativo: 7.500 m², pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.

Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)

(4) 7 Plantas en Uso Turístico Alojativo y Uso Administrativo. 3 Plantas para el resto de los usos.

30,00 m en Uso Turístico Alojativo y Uso Administrativo y 15,00 m en el resto de los usos.

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

(5) 5,00 m a la parcela CRU1-A (Palacio de Congresos) para todos los usos.

5,00 m en el resto de linderos para el uso turístico alojativo.

Ninguno en el resto de linderos para el uso comercial u otros usos complementarios.

- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.

- Esta parcela podrá agruparse con la parcela CRU2 colindante para desarrollar un proyecto conjunto, en cuyo caso se eliminará la separación a linderos entre ambas.

- Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

- Esta densidad es conforme a la autorización previa de 3 de julio de 2018

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 123/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRU2. (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPLEMENTARIOS	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	DENSIDAD	ALTURA	SEPARACION A LINDEROS
42.811 M2	Establecimiento Turístico Alojativo (1)	(2)	40%	(3)	(4)	(5)	(6)

- Se permite cualquier modalidad de explotación y tipología edificatoria.
 - Comercial. Ocio, cultural y lúdico.
Los compatibles al uso característico o principal, en la proporción máxima establecida en el Plan General de Ordenación.
 - Uso Turístico Alojativo y complementarios: 16.175,89 m2e
Uso Comercial, Ocio, Cultural y Lúdico: 2.050,87 m2e, pudiendo destinarse esta edificabilidad a uso Turístico Alojativo.
Se permitirá un aumento del 20% sobre la edificabilidad turística, con destino a edificación de equipamiento complementario del hotel, tales como salas de juego o de recreo, bares, restaurantes, salas de fiesta, cocinas, comedores, vestuarios de personal y otras instalaciones propias del hotel (Modificación Puntual nº18 del PGO, aprobada definitivamente por orden de 19 de octubre de 2000 por la COTMAC en sesión de 26 de julio de 2000, publicada en el BOC nº 61 de 11 de mayo de 2012)
 - La establecida por la legislación sectorial turística.
 - 7 Plantas en Uso Turístico Alojativo; 3 Plantas para el Uso Comercial.
Altura máxima cuerpo principal edificado: 30,00 m en Uso Turístico Alojativo y 15,00 m para el Uso Comercial.

La altura de la edificación para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad, no superará en más de un 60% la altura máxima permitida sobre rasante, y su ocupación no será superior al 5% de la superficie forjada de la última planta.
 - 5,00 m a la parcela CRU1-B para todos los usos.
5,00 m en el resto de linderos para el uso turístico alojativo.
Ninguno en el resto de linderos para el uso comercial, u otros usos complementarios.
- Aparcamientos: Según legislación sectorial turística. Para el resto de usos no alojativos se aplicarán las Normas Generales de Edificación.
 - Esta parcela podrá agruparse con la parcela CRU1-B colindante para desarrollar un proyecto conjunto, en cuyo caso se eliminará la separación a linderos entre ambas.

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 124/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA CRUI-A (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
27.448,00	Cultural (1)	_____	60	16.440 m ² e	_____	(2)

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

- Aparcamientos: 247 unidades

PARCELA C-1 (PGO)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
14.379,00	Comercial (1)	(2)	60	(3)	_____	ninguno

- (1) Locales comerciales, bares-cafeteterías, restaurantes, espacios lúdicos, etc.
- (2) Solo se permitirán los usos complementarios al uso principal
- (3) 11.764,25 m²e.
- (4) Se permiten elementos aislados en cubierta que conformarían una 4ª planta, en un máximo del 20% de la misma. Tomando como rasante la calle superior, solo podrá sobresalir de la misma los cuerpos que formarían la 4ª planta en un 20%, siendo la altura máxima de 15,00 mts.

- Aparcamientos: 1 Unidad cada 50 m²e

En esta parcela se dejarán aparcamientos en el interior para uso público de servicio a la playa y dominio privado, debiendo cumplir los artículos 24 y 25 de la ley de Costas. Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA C-2 (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
7.746,00	Comercial (1)	---	70	(2)	---	ninguno (4)

- (1) Comercial, administrativo y lúdico, con destino a locales comerciales, oficinas, despachos, atracciones, etc.
 - (2) 6.241,57 m²
 - (3) A parte superior del forjado de cubierta, (P.G.O.U)
 - (4) Ninguna, sin embargo, se retranqueará la edificación en planta baja 3,00 mts. para formar un porche cubierto con forjado. En estos 3,00 mts. no se permitirá ningún tipo de elemento constructivo o no que dificulte el paso, solo los pilares que conforman la estructura. Estos porches no contabilizarán como superficie construida.
- Aparcamientos: 1 unidad cada 50 m²
 Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)						
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	---	100	0,80 (2)	---	1 Planta, 6,00 mts.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.
 - (2) 2.660,00 m² .
- Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.



PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²).	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	---	100	0,80 (2)	---	1 Planta, 6,00 ms.(4)	---

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes..
- (3) 952,00 m²e
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 127/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS D1-A, D1-B, D2 y D3									
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS		
D1-A : 12.072	Dotacional (1)	—	—	—	—	—	—		
D1-B : 11.668									
D2 : 45.070									
D3 : 16.490									

1. Dotacional en todas sus categorías
 Se permitirá la segregación de parcelas según proyecto.
 Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

PARCELAS Zonas Verdes (ZV) y Espacios Libres Públicos (EL)									
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS		
Según cuadro	Espacios Libre Público	—	—	—	—	—	—		

Le será de aplicación el artículo 21 de la normativa específica de Meloneras 2A.



	Parcela	Superficie
1	HB-1 (Costa Meloneras)	106.849,00
2	HB-3 (RIU)	62.349,00
3	HB-4 (RIU)	62.084,00
4	H-2 (Villa del Conde)	56.879,00
5	APHB-1	46.109,00
6	APHB-2 (Baobab)	71.092,00
7	APHB.3	56.136,95
8	APHB-4	25.494,05
9	B1 (Bahía Meloneras)	37.699,00
10	B2 (H10)	37.302,00
11	B3 (Bahía Meloneras 2)	21.247,00
12	B4.1 (Casas de Vacaciones)	13.400,00
13	B4.2	36.632,00
14	B5.1 (Cay Beach)	12.418,00
15	B5.2	15.472,00
16	B 5.3.1 (Cay Beach)	7.871,85
17	B 5.3.2	7.776,15
18	CRU 1A (Palacio Congresos)	27.448,00
19	CRU 1 B	48.832,00
20	CRU 2	42.811,00
21	C1 (Playa Meloneras)	14.379,00
22	C2 (Varadero)	7.746,00
23	C3	3.325,00
24	C 3.4	1.190,00
		822.542,00

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 129/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



Dotaciones	
Dot-1 A	12.072,00
Dot-1 B	11.668,00
Dot-2	45.070,00
Dot-3	16.490,00
Total	85.300,00

Zonas Verdes		Espacios Libres	
ZV-1	13.743,00	EL-1	3.216,00
ZV-2	5.793,00	EL-2	6.903,00
ZV-3	8.458,00	EL-3	12.169,00
ZV-4	3.047,00	EL-4	3.053,00
ZV-5	18.825,00	EL-5	10.449,00
ZV-6	8.137,00	EL-6	33.283,00
ZV-7	30.493,00	EL-7	1.486,00
ZV-8	5.000,00	EL-8	807,00
		EL-9	1.616,00
		EL-10	548,00
		EL-V	6.691,00
Total	93.496,00	Total	80.221,00
Total Espacios Libres Públicos		173.717,00	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 130/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



126.610



Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23	Expediente: 2025-032378 Fecha: 22-12-2025 13:32	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana Calle: ... Teléfono: ...	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23	Expediente: 2025-032378 Fecha: 22-12-2025 13:32	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana Calle: ... Teléfono: ...	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23	Expediente: 2025-032378 Fecha: 22-12-2025 13:32	Expediente: 2025-032378 Fecha: 13-01-2026 07:55:23

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 131/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	----- -	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m²c. y podrá materializar además otros 95 m²c., una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 132/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m²c. y podrá materializar además otros 238 m²c una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m²c
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 133/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

Las Normas urbanísticas de Planeamiento son las publicadas en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas. Número 72, lunes 16 de junio de 2025, a excepción de las dos fichas siguientes que son sustituidas:

FICHAS A ELIMINAR DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²).	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.	_____

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) 2.660,00 m² .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²).	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(21)	_____	100	0,80 (2)	_____	1 Planta, 6,00 mts.(4)	_____

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes..


(3) 952,00 m²e

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 134/225 -	
Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44			

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

FICHAS A INCORPORAR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE


PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	----- -	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m²c. y podrá materializar además otros 95 m²c., una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes

(2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 135/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m²c. y podrá materializar además otros 238 m²c una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m²c
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.


La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 136/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:44



ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 137/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



RESUMEN EJECUTIVO

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

INICIATIVA QUE SE PRESENTA
PARA SU

APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORES


DOLORES CABRERA LÓPEZ

ARQUITECTO COLEGIADO 755 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P

TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

OCTUBRE DE 2025

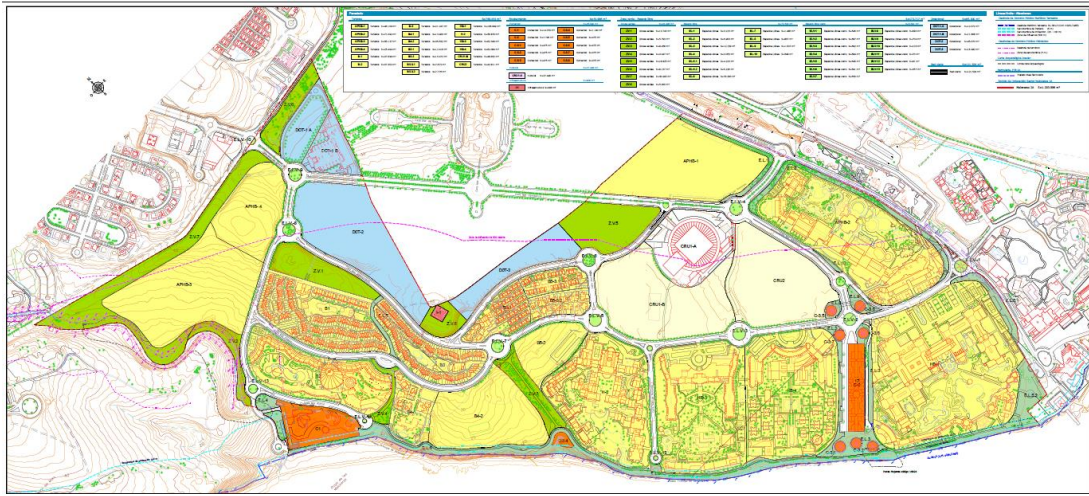
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 138/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA C-3

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

URBANIZACIÓN MELONERAS 2 A
TÉRMINO MUNICIPAL: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA



EXPEDIENTE 5506/2022: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO '96 SECTOR MELONERAS 2A

PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

Proyecto : Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025	Plano: Ordenación Parcelario	Nº Plano: O-6 Hoja 1 de 1
	Clave: 1057-03-02		


PARCELA C-3 CON USO COMERCIAL

C-3.1	Comercial	S=475 m ²	C-3.4	Comercial	S=1.190 m ²
C-3.2	Comercial	S=475 m ²	C-3.5	Comercial	S=475 m ²
C-3.3	Comercial	S=475 m ²	C-3.6	Comercial	S=475 m ²
			C-3.7	Comercial	S=475 m ²
			C-3.8	Comercial	S=475 m ²

PROMOTOR: FUND GRUBE S.A

APROBACIÓN DEFINITIVA

OCTUBRE 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 139/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

Este Resumen ejecutivo pretende incorporar una síntesis de los objetivos y determinaciones establecidas en la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente en el ámbito de Meloneras 2 A, referida a la parcela C-3 que se corresponde con un suelo en el que se ubican 8 quioscos con uso comercial, todos ellos en suelo clasificado como suelo urbano consolidado, y según las ordenanzas reguladoras con el uso principal comercial, de manera que se facilite la comprensión de lo que se pretende y, como consecuencia, la participación de la ciudadanía en la tramitación del procedimiento, en cumplimiento del artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que ya recogía el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del siguiente modo:

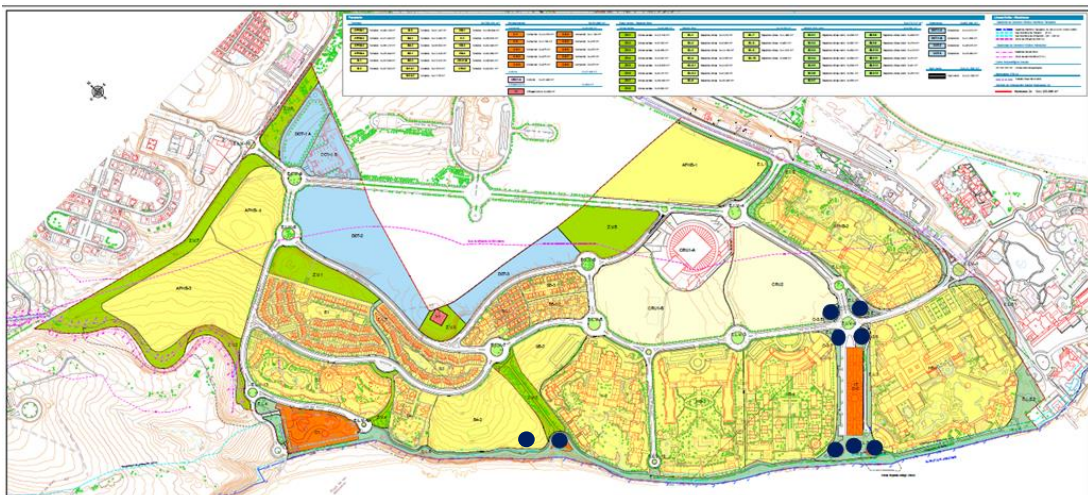
“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:


En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

Dentro del ámbito de Meloneras 2 A, se señalan en el Parcelario, Plano de Ordenación 0-6, del Plan General vigente, los 8 quioscos de la parcela C-3 objeto de esta modificación menor.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 140/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

1.- ANTECEDENTES- INFORMES TRÁMITE DE CONSULTA

Los días 30 de agosto y 1 de septiembre de 2021 – Nº de registros 17322 y 17447 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, escrito promovido por la Entidad “FUND GRUBE S.A.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental correspondiente. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.


Por Resolución del Concejal Delegado del Área de Turismo, Urbanismo, Políticas Ambientales, Recursos Humanos y Consumo, de 7 de septiembre de 2021, se ordena la incoación de expediente administrativo, al objeto de proceder a la tramitación del mismo, recabándose a tales efectos los informes técnicos y jurídicos de pertinentes en relación a la MODIFICACIÓN MENOR PARA EL CAMBIO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS COMERCIALES C-3 DE MELONERAS 2A.

En sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2021, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad, adoptó el inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 del Plan Parcial de la Urbanización Meloneras 2A, y su remisión al órgano ambiental competente a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de San Bartolomé de Tirajana, en sesión de 6 de octubre de 2022, se resolvió iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada relativa a la modificación menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela C-3 (Kioscos) Melonera 2 A, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días, publicado en el BOP el 25 de noviembre de 2022, nº 142, acordando requerir al promotor, con carácter previo la subsanación del contenido de la documentación presentada para el trámite de evaluación ambiental, así como para confirmar la viabilidad de las alternativas propuestas en la modificación menor.

Por resolución del Presidente del Órgano Ambiental Municipal de 17 de noviembre de 2022, se acordó someter a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del PGOU de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Parcela 3-C (Kiosko) de Meloneras, dar traslado al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2023 adoptó acuerdo para informar que procedía la tramitación de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 141/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela C-3 en Meloneras, en la que se CONCLUYÓ:

*(...) que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones que se establezcan en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la Modificación Menor de la parcela C-3-0 A C-3-7 en Meloneras.*

El Informe Ambiental Estratégico fue publicado en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, nº 33, de 17 de marzo de 2023.

En el Informe FAVORABLE, en este trámite, de la oficina Técnica del Ayuntamiento de 27 de marzo de 2023, en el que se recoge la documentación presentada en la tramitación de la Modificación Menor, los antecedentes de la Parcela C-3, los informes sectoriales emitidos en fase de procedimiento evaluación ambiental estratégica, así como los escritos presentados por particulares en esta fase, **se destaca la contestación a la propuesta de ordenación que se hace en una de ellas:**

ESCRITOS PRESENTADOS POR PARTICULARES EN FASE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.


- Escrito de fecha 3 de enero de 2022 presentado por Perfumería Europa, S.L. de personación en el expediente.
- Escrito de fecha 2 de febrero de 2022 presentado por Perfumería Europa, S.L. solicitando documentación.
- Escrito de la entidad Cogorsa, S.L. de fecha 9 de febrero de 2023 solicitando información urbanística de la Modificación Menor sobre si se podrá acceder a la segunda planta mediante escaleras o ascensores que ocupen espacios libres o dominio público en aplicación al ar. 24.4 TRLS'15.
Contestación: No se regula en esta modificación el acceso a la segunda planta a través de los espacios libres de dominio público, el acceso se resolverá en el interior de la parcela.
- Escrito de fecha 11 de enero de 2023 presentado por Perfumería Europa, S.L. reiterando el escrito de fecha de 25 de enero de 2022.

El documento propuesto por la entidad “FUND GRUBE S.A” y tramitado bajo el expediente número 2543/2021 de Planeamiento, después de contar con informe técnico y jurídico Favorables de 27 de marzo de 2023, y con Propuesta de Resolución de aprobación inicial, es finalmente **Aprobado Inicialmente en el Pleno, en sesión ordinaria de 30 de marzo de 2023**, en el que se adoptó el siguiente Acuerdo.

DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

CERTIFICA: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de marzo de 2023, se adoptó el siguiente acuerdo:

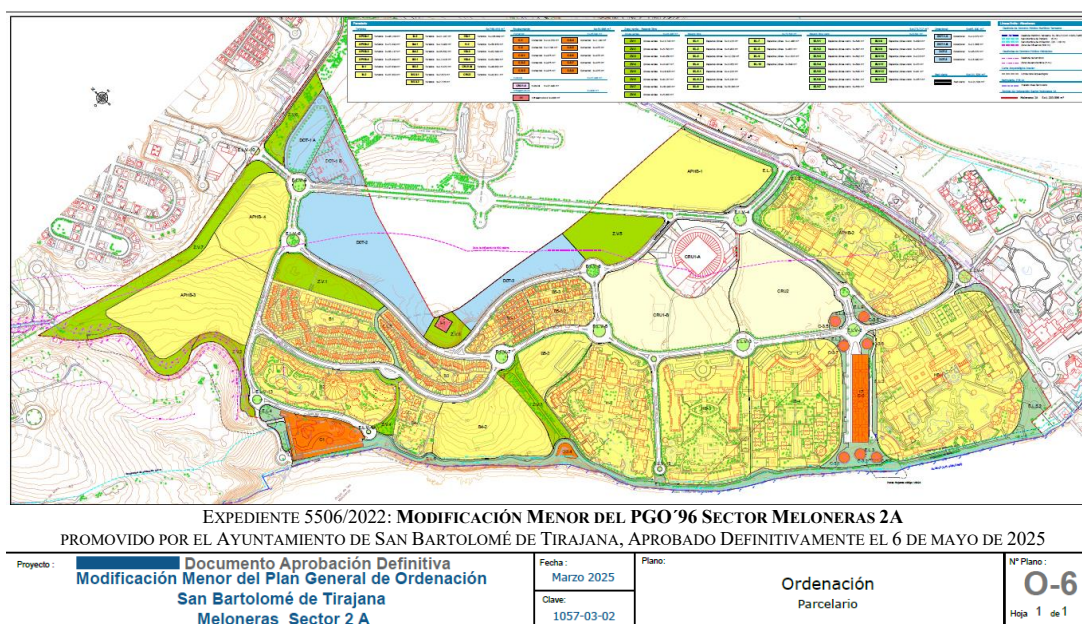
“7.3.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA C-3 (KIOSCOS) MELONERAS 2A.- Previa declaración de urgencia, que se aprueba, por mayoría,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 142/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

En el periódico Canarias7, de 26 de abril de 2023 y en el BOC nº 87, de 5 de mayo de 2023, se publica el Acuerdo por el que se sometía a información pública la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2 A, acordada en sesión plenaria el 30 de marzo de 2023, por un plazo de 45 días.

2.- ÁMBITO.

El ámbito de la Modificación Menor se corresponde con la superficie de la parcela grafiada en la leyenda del plano O-6 de la **Modificación Menor del PGO'96 Sector Meloneras 2A** promovido por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Aprobado Definitivamente el 6 de mayo de 2025



El ámbito de la parcela C-3, con uso comercial, viene a estar conformada, de forma discontinua, por los quioscos que vienen recogido en la leyenda de este plano.

El quiosco C-3.4 tiene una superficie mayor de suelo que el resto ya que por la modificación menor referida se agregaron la superficie que existía en otro a ese de lo que resulta un quiosco con 1.190 m²; todos los demás alcanzan una superficie de suelo de 475 m², por lo que la superficie total afectada por esta modificación menor alcanza los 4.515 m².

$$475 \text{ m}^2 \times 6 \text{ quioscos} = 3.325 \text{ m}^2$$

$$\text{C-3.4 consecuencia de la agregación de dos anteriores} = 715 \text{ m}^2 + 475 \text{ m}^2 = 1.190 \text{ m}^2$$

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 143/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:45

3.- NORMATIVA VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en el ámbito 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.

1. Solamente podrán autorizarse edificaciones destinadas a los usos previstos en estas Normas, y al plano de Ordenación pormenorizada, así como los usos compatibles con los previstos, en el porcentaje admitido por las Normas del Plan General de Ordenación.

2. En el diseño y adecuación de las zonas verdes y espacios libres y en el desarrollo de actividades en las dotaciones y equipamientos públicos de la urbanización, se aplicarán políticas de igualdad, favoreciendo el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

Artículo 5º.

Si la agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario y disposición de las parcelas se permite la agregación, siempre que no existan zonas de uso público entre ellas.

Cuando las parcelas primitivas tengan la misma ordenanza, se aplicará está a la nueva parcela resultante.

En caso de que las parcelas agregadas tengan distinta ordenanza, se aplicara cada una de ellas a la zona correspondiente.

Artículo 6º.

A efectos de segregaciones de parcela, se establece una parcela mínima de 10.000 m2. No se permitirá la segregación de parcelas de menor superficie a la regulada salvo para la disposición de elementos de infraestructura urbana que se requieran para el funcionamiento de redes de distribución o evacuación, u otras infraestructuras destinadas a dotaciones de cualquier sistema de producción de energía, tratamiento de aguas, y similares en el marco de actuaciones de mejora y eficiencia energética, economía circular, aprovechamiento de recursos y otras razones análogas.

Se permitirá la segregación de las parcelas dotacionales en función de las necesidades de proyecto.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

B- CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN USO Y VOLUMEN.

Artículo 10º.

Los locales comerciales, oficinas, talleres, etc., sólo pueden situarse en las parcelas previstas para este fin, según especificaciones de las normas particulares de cada parcela, o aquellas en las que la reglamentación lo permita en el porcentaje correspondiente.


(...)

Artículo 13º.

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

Artículo 14º.

Sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir los elementos que se regulan en la ordenanza de edificación del PGO vigente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 144/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

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)	EDIFICABILIDAD (M ²)
PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO MELONERAS 2 A	C3-1	475	380
	C3-2	475	380
	C3-3	475	380
	C3-4	1.190	952
	C3-5	475	380
	C3-6	475	380
	C3-7	475	380
	C3-8	475	380
			3.612

PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.	-----

(1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) 2.660,00 m²e .

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERISTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(2)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

(1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2

(2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.


(3) 952,00 m²e

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, ascos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial .

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas

Las edificaciones resultantes se deben adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 145/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

4.- NORMATIVA MODIFICADA: PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL DOCUMENTO PREVISTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

		SUELO PARCELA (M ² s)	EDIFICABILIDAD (M ² c)
PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO MELONERAS 2 A	C3-1	475	475
	C3-2	475	475
	C3-3	475	475
	C3-4	1.190	1.190
	C3-5	475	475
	C3-6	475	475
	C3-7	475	475
	C3-8	475	475
			4.515

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	-	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m², y podrá materializar además otros 95 m², una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m², y podrá materializar además otros 238 m² una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m²
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.


La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de octubre de 2025

Dolores CABRERA LÓPEZ


ARQUITECTOS

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
Fecha: 2025.12.15 14:41:42 Z

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 146/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

ANEXO 3: VIABILIDAD ECONÓMICA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 147/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN MENOR

DE LA

PARCELA C-3

DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

INICIATIVA QUE SE PRESENTA
PARA SU

APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORA

DOLORES CABRERA LÓPEZ

ARQUITECTO COLEGIADO 755 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P

TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

OCTUBRE DE 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 148/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas.

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento.

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal


3.1.1. Cuantificación de la inversión pública municipal durante el desarrollo y gestión del suelo de las tres Unidades de Actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

3.1.2. Evaluación del aumento patrimonial.

a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 149/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.
- 3.1.3. Determinación de los gastos e ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población.
- 3.1.4. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.
 - 3.1.4.1. Mantenimiento del nuevo viario público y del alumbrado público.
 - 3.1.4.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua.
 - 3.1.4.3. EDAR y Mantenimiento de la red de saneamiento.
 - 3.1.4.4. Infraestructura de suministro eléctrico.
 - 3.1.4.5. Infraestructura de telefonía.
 - 3.1.4.6. Recogida de residuos sólidos urbanos.
 - 3.1.4.7. Mantenimiento de los espacios libres públicos.
 - 3.1.4.8. Resumen de coste de mantenimiento por desarrollo de la Modificación Menor.
- 3.2. Estimación de ingresos por tasas e impuestos municipales.
 - 3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.
 - 3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.

4. RESUMEN

5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

6. CONCLUSIONES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 150/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

1. ANTECEDENTES

El informe de sostenibilidad económica debe formar parte de los instrumentos de ordenación que contemplen actuaciones de transformación urbanística, y tiene por finalidad valorar y ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de los servicios resultantes, así como la valoración de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por tanto, en este caso, se pretende analizar, desde este borrador de Modificación Menor, el coste que para las arcas públicas supondría las actuaciones previstas en la Modificación Menor.


Todo ello, en aras del desarrollo sostenible, buscando con la intervención obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y acorde con infraestructuras y servicios que redunden verdaderamente en beneficio de la ciudadanía.

En definitiva, el informe de sostenibilidad económica tiene una doble finalidad:

- 1) Analizar el impacto de la actuación planteada en las haciendas públicas afectadas por la implantación, en este caso que no supone mantenimiento de las infraestructuras y servicios, ya que, de la intervención en la parcela comercial C-3, no se deriva infraestructuras ni servicios urbanísticos nuevos.
- 2) Analizar la suficiencia y adecuación del suelo y de los usos productivos que se desarrollaran en la parcela C-3.

Se trata, en conclusión, de incorporar al borrador de la Modificación Menor, un instrumento que pretende asegurar que la intervención que se plantea se corresponde con un urbanismo sostenible, no solo en la documentación presentada para su tramitación, sino en la realidad, teniendo en cuenta para ello los dos apartados señalados en el párrafo anterior.

A estos efectos, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su **artículo 305** referente a la **“memoria de viabilidad económica”**, dispone que... *“La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”*.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 151/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Además, para proceder a la "**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**", se debe seguir el apartado 4 del artículo 22 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, que determina lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Igualmente, el artículo 5 del mismo texto legal dispone:


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 la Modificación Menor.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como señalábamos, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", se requiere **en primer lugar** la realización de una **evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas** por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

En esta evaluación se debe estimar el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para el **mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en la Modificación Menor, que en el caso de que se trata no existe.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 152/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Al estar la parcela comercial C-3 conformada por los quioscos comerciales de Meloneras 2A, en suelo urbano consolidado por la urbanización, suelo que cuenta con todos los servicios urbanísticos, lo previsto en la Modificación Menor, cambio de edificabilidad, no requiere gasto público nuevo alguno.

En segundo lugar, se analizará la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a uso comercial**, valorando el uso e intensidad previsto en la Modificación Menor a la fecha finales de 2024, al objeto de calcular el valor de los aprovechamientos urbanísticos, dado que se trata de una Actuación de Dotación donde se produce incremento de aprovechamientos teniendo en cuenta, entre otros, los datos del estudio de sostenibilidad recogido en el estudio económico, tomo IV del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del ámbito de "El Veril".

En definitiva, con este documento se asegura unos estándares mínimos de transparencia, donde se da pié a la participación ciudadana real y no meramente formal, y se facilita la evaluación y seguimiento de los efectos que tiene la Modificación Menor no solo sobre la economía de las Haciendas Públicas sino también para el promotor inversor.


En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, facilita la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de la propuesta de Modificación Menor de la Parcela comercial C-3, en la que se busca dar una respuesta a los requerimientos de los propietarios de los quioscos que conforman esta parcela, renovar y mejorar estas pequeñas edificaciones comerciales, sin producir impacto, en base a un desarrollo sostenible.

2.1. Impacto de la Modificación Menor en las Haciendas Públicas afectadas

El impacto sobre la Hacienda Local por la ejecución de la Modificación Menor, por las acciones en ella propuestas, lo valoraremos en base a un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia que supondrán las actuaciones previstas.

De forma general hay que señalar que la hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a. Ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b. Ingresos tributarios y urbanísticos, clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 153/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

- c. Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d. Transferencias y subvenciones recibidas.
- e. Ventas y prestación de servicios.
- f. El producto de las operaciones de crédito.
- g. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h. Las demás prestaciones de derecho público.

El recurso relevante en las haciendas locales se considera el reflejado en el apartado b) los **tributos**, que se clasifican en:

Tasas, por prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Contribuciones especiales, por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.


Impuestos. Tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Además, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos**, más regulares en el tiempo:

- a. Ahorro neto
- b. Créditos
- c. Contribuciones Especiales
- d. Subvenciones finalistas de Capital
- e. Ingresos no tributarios, por convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo, etc.

Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento.

El resto, depende de gestión de suelo y de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones, por lo que su evolución, se considera variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 154/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

La capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, en la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento.

El ahorro neto dependerá de la estructura impositiva municipal que, a la misma vez que permite el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva.

Cuando esto no se produce, las Administraciones Públicas recurren al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Por otro lado, los recursos **endógenos**, no se consideran regulares ya que no son controlables por el Ayuntamiento.


Dependen de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos, etc.). Son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

Dado que el objeto de la Modificación Menor es el aumento de la edificabilidad en la parcela C-3, manteniendo el uso y el volumen, lo que conlleva un aumento de los aprovechamientos urbanísticos, sin que requiera un aumento de infraestructuras ni de servicios urbanísticos, en este concepto no tiene incidencia alguna sobre las haciendas públicas y por tanto en sus presupuestos.

Lo que sí se producirá, serán ingresos por tributos fundamentalmente por el abono del 15% de exceso de aprovechamientos urbanísticos y por contribuciones especiales, por las obras que se lleven a cabo en la mejora y renovación de los mismos.

Por ello, en los apartados siguientes de este Informe de Sostenibilidad Económica, se evaluará cuantitativamente esta afirmación, para tasar todos los posibles impactos, positivos o negativos, que pueda generar esta Modificación Menor.

Los promotores de esta Modificación Menor pretenden mejorar las oportunidades de generación de actividad económica y empleo en la zona, generando mayores tasas de renta y riqueza en este ámbito territorial, al renovar unos comercios, hoy en día, obsoletos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 155/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

2.2. Análisis de la Cuenta General del Ayuntamiento.

El impacto, si lo hubiera, que se puede producir por la Modificación Menor que se plantea en las Haciendas Públicas, se puede determinar analizando la Cuenta General del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

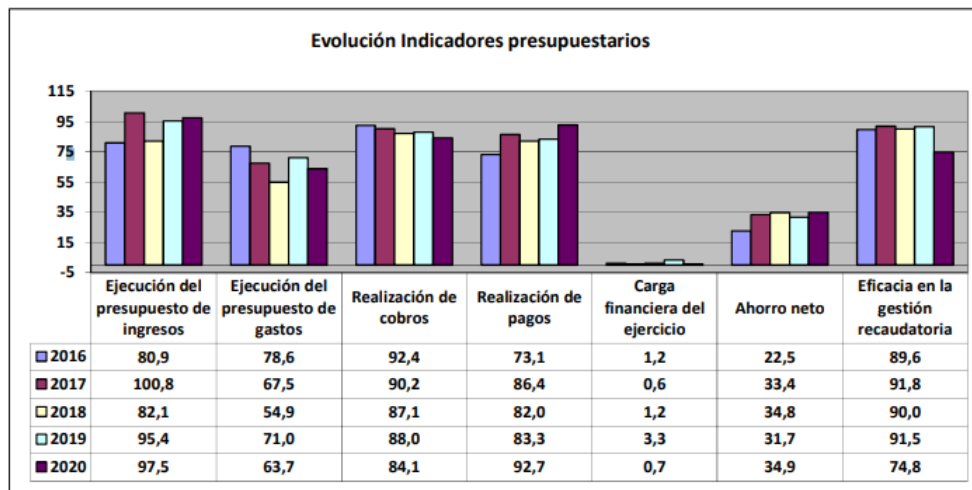
Para ello, se expondrá los gastos de funcionamiento de la Administración local, donde sostenemos, que, por la Modificación Menor, no se producirá un aumento de gastos en la Hacienda Local, y los ingresos que se generarán por las actuaciones previstas, debiendo ser esta diferencia, entre ingresos y gastos, positiva o nula, para alcanzar la sostenibilidad económica y de esta manera conseguir la estabilidad presupuestaria.


A estos efectos, se consulta el informe definitivo de la fiscalización de San Bartolomé de Tirajana, concretamente la Cuenta General, realizados por la Audiencia de Cuentas de Canarias, para el ejercicio 2020.

Empezaremos destacando, del informe definitivo de la fiscalización de la Cuenta General del ejercicio 2020 del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, **los datos más relevantes**, indicadores presupuestarios y financieros y las conclusiones que resultan de estos indicadores, referidas al ejercicio 2020:

A. INDICADORES PRESUPUESTARIOS

A continuación, se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes, con el valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 156/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Ejecución del presupuesto de ingresos.

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados.

Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 16,6 puntos porcentuales.

Ejecución del presupuesto de gastos.

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 14,9 puntos porcentuales.


Realización de cobros.

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.

Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 8,3 puntos porcentuales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 157/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Realización de pagos.

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80% y el 90% se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 19,6 puntos porcentuales.

Carga financiera del ejercicio.

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 0,5 puntos porcentuales.

Ahorro neto.


El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 12,4 puntos porcentuales.

Eficacia en la gestión recaudatoria.

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 158/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

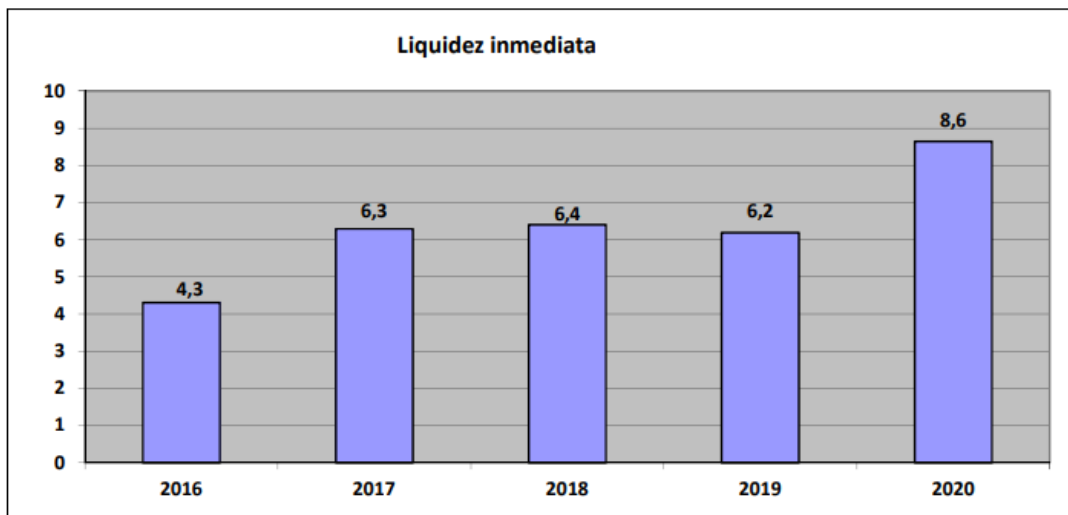
Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una caída de 14,8 puntos porcentuales.

B. INDICADORES FINANCIEROS.

Se realiza un análisis de la evolución en cuatro ejercicios de tres indicadores financieros, con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas resulta razonable.




Liquidez inmediata.

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.

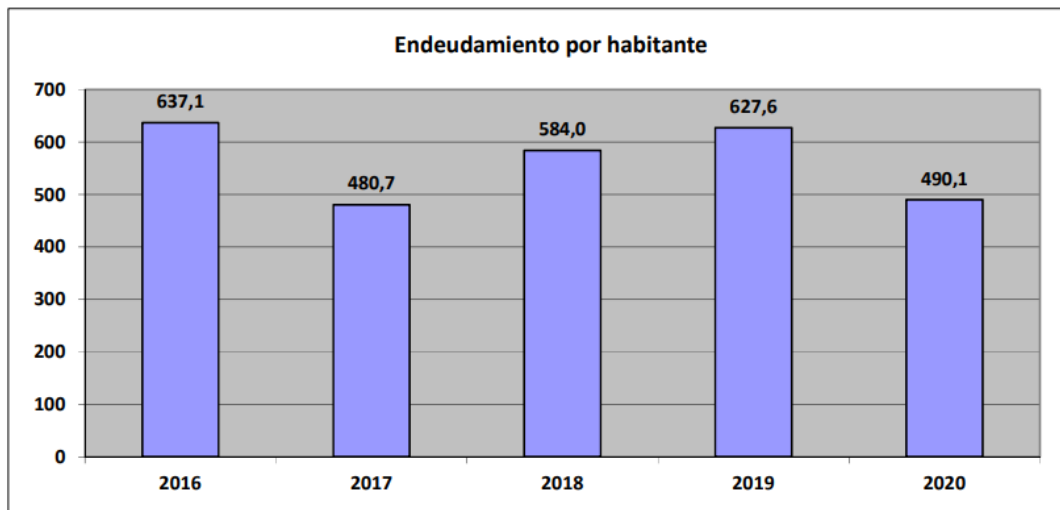
Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar.

Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90, niveles superiores pondrían de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 159/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento, en tantos por uno, de 4,3.



Endeudamiento por habitante.

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa una disminución de 147 € por habitante.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 160/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


Conclusión:

Tal como vemos en el resumen siguiente, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana no presenta problemas de sostenibilidad económica, cumpliendo con el principio de estabilidad presupuestaria.

El Resultado presupuestario ajustado, en los cuatro últimos ejercicios de los que se dispone información, fue positivo, 30.833.584,06 €, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos.

El Remanente de tesorería para gastos generales ascendió a 222.187.361,45 €.


REMANENTE DE TESORERÍA	
1. Fondos líquidos	226.042.794,33
2. (+) Derechos pendientes de cobro	53.566.301,97
(+) del Presupuesto corriente	14.846.826,52
(+) de Presupuestos cerrados	38.645.687,96
(+) de operaciones no presupuestarias	73.787,49
3. (-) Obligaciones pendientes de pago	10.952.973,89
(+) del Presupuesto corriente	4.463.657,50
(+) de Presupuestos cerrados	2.012.637,80
(+) de operaciones no presupuestarias	4.476.678,59
4. (+) Partidas pendientes de aplicación	-2.531.281,24
(-) cobros realizados ptes. aplicac. defin.	3.282.609,36
(+) pagos realizados ptes. aplicac. defin.	751.328,12
I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)	266.124.841,17
II. Saldos de dudoso cobro	29.771.183,75
III. Exceso de financiación afectada	14.166.295,97
IV. Remanente tesorería para gastos generales (I-II-III)	222.187.361,45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 161/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

PRESUPUESTOS CERRADOS	Derechos	Obligaciones
Saldo a 1 de enero de 2020	51.194.405,85	14.246.654,18
Variación	3.287.555,68	-1.500,00
Cobros/Pagos	9.261.162,21	12.232.516,38
Saldo a 31 de diciembre de 2020	38.645.687,96	2.012.637,80

RESULTADO PRESUPUESTARIO		
1. Derechos reconocidos netos	93.253.581,54	
2. Obligaciones reconocidas netas	60.904.075,98	
3. Resultado presupuestario del ejercicio (1-2)		32.349.505,56
4. Gastos finan. reman. tesorería para gtos. generales	44.030,07	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio	1.442.349,01	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio	3.002.300,58	
7. RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO		30.833.584,06

INDICADORES PRESUPUESTARIOS	
1. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS	97,54%
2. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS	63,71%
3. REALIZACIÓN DE COBROS	84,08%
4. REALIZACIÓN DE PAGOS	92,67%
5. CARGA FINANCIERA DEL EJERCICIO	0,65%
6. AHORRO NETO	34,88%
7. EFICACIA EN LA GESTIÓN RECAUDATORIA	74,76%

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 162/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


RESUMEN INGRESOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA					
	2020	2019	2018	2017	2016
LIQUIDACIÓN DEL PTO. INGRESOS					
1 IMPUESTO DIRECTOS	32.380.000,00	32.380.000,00	6.123.000,00	37.310.000,00	32.860.000,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	500.000,00	500.000,00	3.963.000,00	685.000,00	500.000,00
3 TASAS, P.P. Y OTROS INGRESOS	11.277.584,11	11.277.584,11	1.820.000,00	14.742.521,09	12.494.819,49
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	24.959.332,49	24.959.332,49	5.720.000,00	23.646.923,48	23.098.080,51
5 INGRESOS PATRIMONIALES	856.200,00	856.200,00	76.000,00	1.453.100,00	1.892.100,00
6 ENAJENACIÓN INVERS. REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	4.399.868,15	5.034.079,40	0,00	4.292.455,43	3.105.000,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	150.000,00	150.000,00	90.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	90.000,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	74.522.984,75	75.157.196,00	17.972.000,00	82.280.000,00	74.100.000,00

RESUMEN GASTOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA					
	2020	2019	2018	2017	2016
LIQUIDACIÓN DEL PTO. GASTOS					
1 PERSONAL	32.855.984,29	32.855.984,29	7.984.935,51	32.162.500,00	32.162.500,00
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	35.718.875,10	35.718.875,10	6.176.987,38	38.456.037,96	35.833.701,68
3 FINANCIEROS	600.000,00	600.000,00	249.000,00	600.000,00	600.000,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	744.481,18	744.481,18	1.027.077,11	1.310.000,00	1.085.209,50
5 FONDOS DE CONTINGENCIA	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	10.000,00
6 INVERSIONES REALES	3.594.629,33	4.232.616,61	1.253.000,00	9.130.288,72	4.010.350,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	805.238,82	805.238,82	0,00	470.238,82	173.238,82
8 ACTIVOS FINANCIEROS	150.000,00	150.000,00	90.000,00	150.000,00	150.000,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	1.191.000,00	0,00	75.000,00
TOTAL GASTOS	74.519.208,72	75.157.196,00	17.972.000,00	82.280.000,00	74.100.000,00

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En la Modificación Menor propuesta, se plantea el mantener el uso comercial existente en los quioscos que conforman la parcela C-3, bien sea como puesto de venta, miradores, restaurantes, etc., en los que se permite el incremento de edificabilidad y de plantas de altura.

Este cambio de parámetros que posibilitará un aumento de edificabilidad y de aprovechamientos urbanísticos pretende incentivar la intervención en la mejora y rehabilitación de estas piezas y su adecuación a normativas nuevas vinculadas a la sostenibilidad y al cambio climático, que sin duda alguna generaran oportunidades de actividad económica y empleo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 163/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

El favorecer a los suelos ocupados por estas piezas comerciales de un aumento de aprovechamiento lucrativo hará viable para la iniciativa privada el esfuerzo económico que esas obras requieren.

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Tal como ya señalábamos en el apartado 4.3, JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, del documento Borrador de la Modificación Menor que se propone, en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, se debe incorporar un apartado-memoria que asegure la viabilidad económica de la propuesta, 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 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.

Se procederá a continuación a la estimación de los flujos financieros más probables, que pueden generarse por las determinaciones propuestas en la Modificación Menor, para la mejora, rehabilitación y actuación en los elementos comerciales que conforman la parcela C-3.

Se debería analizar los gastos que supondrán para la Administración Local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo, o si hay que introducir factores de corrección. Pero, como ya hemos venido señalando, dada que las modificaciones de los parámetros urbanísticos que se plantean no tienen incidencia alguna en infraestructuras y los servicios de la Administración local, solo se analizarán los ingresos que se producen.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 164/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

En cuanto a las inversiones previstas, todas relacionadas con las intervenciones en las mejoras, rehabilitación y actuación de los quioscos que conforman la parcela C-3, tienen el carácter de inversión privada a realizar por sus titulares.

Determinaremos el impacto que el desarrollo, de lo previsto en la Modificación Menor, provocará en la Hacienda Pública:

3.1. Estudio del impacto en la Hacienda Pública.

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

3.1.1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

- a. Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. No hay obras que ejecutar
- b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias. No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a esta Modificación que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

3.1.2 Evaluación del aumento Patrimonial.


Los incrementos patrimoniales que se producen por la Modificación Menor son:

- a. Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración. Al Ayuntamiento le corresponde recibir el abono del porcentaje del 15% de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos en cada quiosco, si se materializa. A la vista de que 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.

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

(...)

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 165/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

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.**

- b. Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Ya decíamos en el apartado anterior que la Modificación Menor en la parcela comercial C no requiere obras de urbanización ni lleva implícito el tener que ejecutar espacios libres o completar infraestructuras.

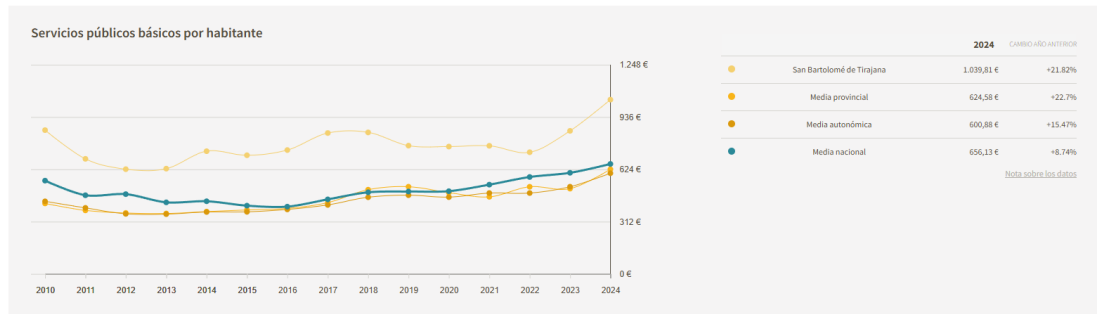
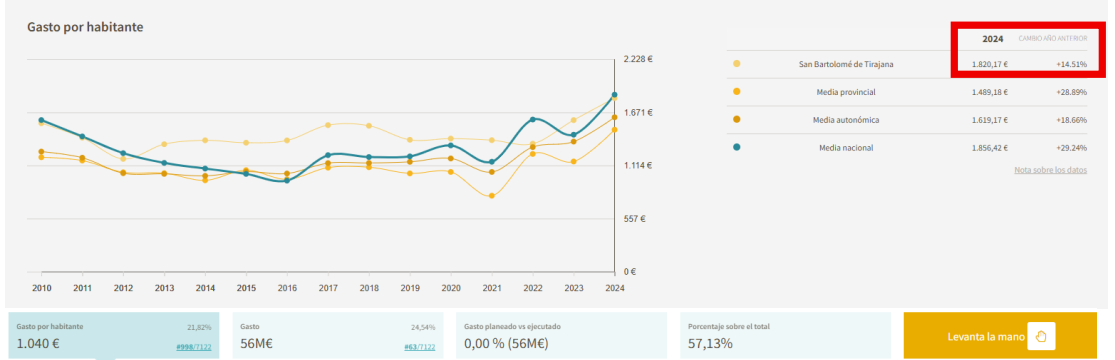
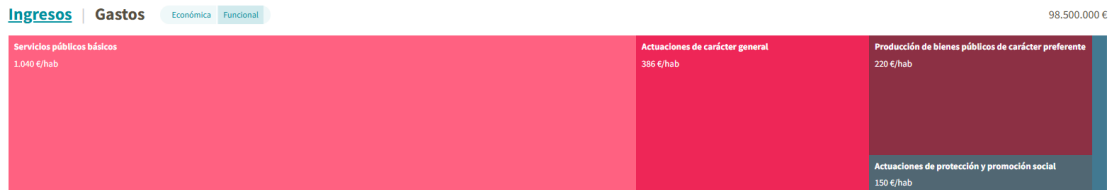
Por todo ello se concluye que, en este concepto, no se producirá ingresos en la Administración Local.

Con estos datos estimados de Gastos e Ingresos y con el Estudio de los gastos del Presupuesto Municipal de 2024, el último al que se puede acceder, de los que se destacan los datos principales en las páginas siguientes, se deduce que el incremento de gastos y el incremento de ingresos en la hacienda local pública es positivo ya que **solo se producen ingresos**, tal como detallamos en las tablas anteriores, cuyos datos se deducen de los existentes en los presupuestos municipales publicados en el ejercicio de 2024.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 166/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	




GASTOS PUBLICADOS



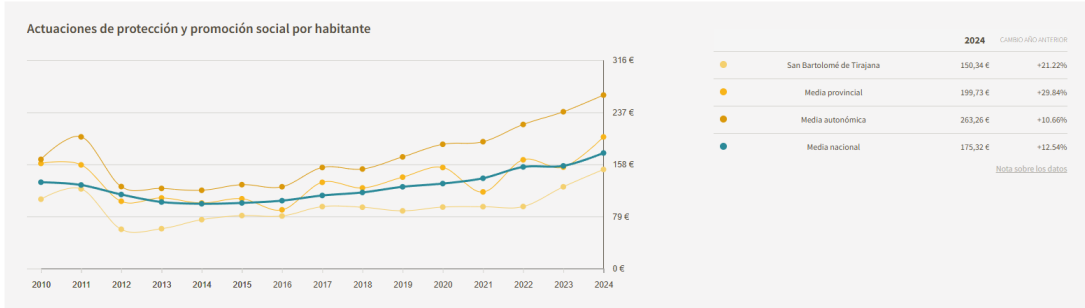
Busca otras partidas de gastos

	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% S/ TOTAL
Seguridad y movilidad ciudadana	13.292.445 €	246 €	23,62%
Vivienda y urbanismo	13.728.486 €	254 €	24,40%
Bienestar comunitario	18.048.662 €	334 €	32,07%
Medio ambiente	11.200.932 €	207 €	19,91%

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 167/225 -	Fecha de emisión de esta copia:	20-04-2026 11:27:45

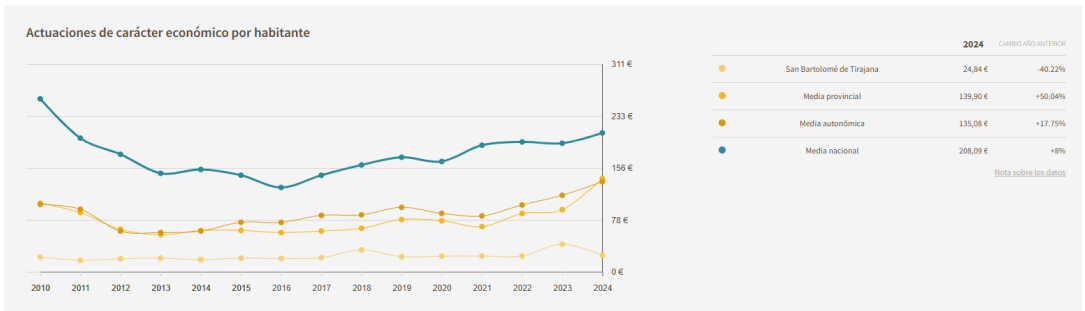


Gasto por habitante 150 €	+21,22% #2093,7144	Gasto 8M€	+23,92% #149,7144	Gasto planeado vs ejecutado 0,00 % (8M€)	Porcentaje sobre el total 8,26%	Levanta la mano
-------------------------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	--	---	-----------------

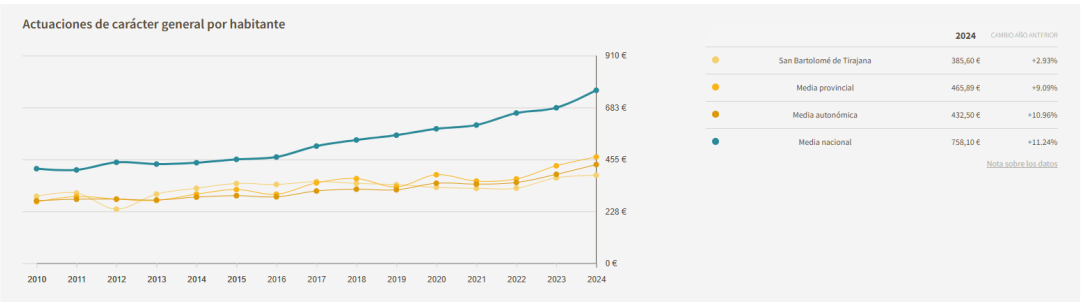


Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% SJ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Servicios Sociales y promoción social	7.751.553 €	143 €	95,28%
<input checked="" type="checkbox"/> Fomento del Empleo	384.027 €	7 €	4,72%

Gasto por habitante 25 €	-40,22% #4447,9033	Gasto 1M€	-38,90% #366,9033	Gasto planeado vs ejecutado 0,00 % (1M€)	Porcentaje sobre el total 1,36%	Levanta la mano
------------------------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	--	---	-----------------



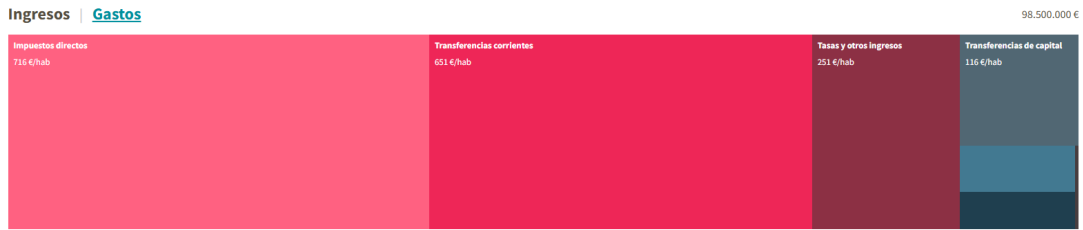
Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% SJ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura, Ganadería y Pesca	80.566 €	1 €	5,99%
<input checked="" type="checkbox"/> Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	1.091.246 €	20 €	81,19%
<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	79.330 €	1 €	5,90%
<input checked="" type="checkbox"/> Otras actuaciones de carácter económico	92.899 €	2 €	6,91%



Busca otras partidas de gastos	GASTO TOTAL	GASTO POR HAB.	% SJ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Órganos de gobierno	5.947.739 €	110 €	28,50%
<input checked="" type="checkbox"/> Servicios de carácter general	12.092.631 €	223 €	57,95%
<input checked="" type="checkbox"/> Administración financiera y tributaria	2.826.547 €	52 €	13,55%

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 168/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

INGRESOS PUBLICADOS



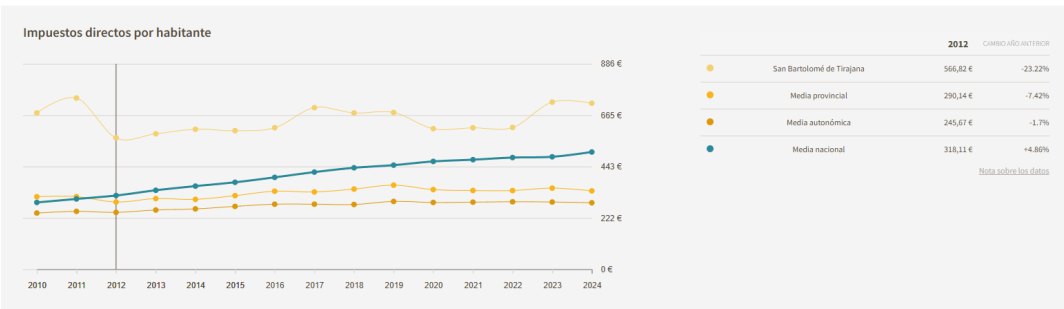
Busca partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Impuestos directos	38.743.216 €	716 €	39,33%
<input checked="" type="checkbox"/> Impuestos indirectos	2.500.000 €	46 €	2,54%
<input checked="" type="checkbox"/> Tasas y otros ingresos	13.584.468 €	251 €	13,79%
<input checked="" type="checkbox"/> Transferencias corrientes	35.211.457 €	651 €	35,75%
<input checked="" type="checkbox"/> Ingresos patrimoniales	2.054.000 €	38 €	2,09%
<input checked="" type="checkbox"/> Transferencias de capital	6.256.859 €	116 €	6,35%
<input checked="" type="checkbox"/> Activos financieros	150.000 €	3 €	0,15%

716
46
251
651
38
116
3
1821

De lo que resulta 1.821 €/habitante

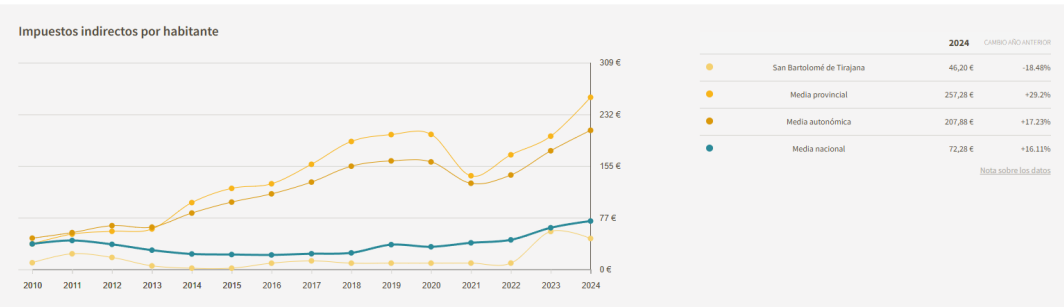
Impuestos directos

Ingreso por habitante: **716 €** (-0,67% #8987285) | Ingreso: **39M€** (1,55% #8987285) | Ingreso planeado vs ejecutado: **0,00 % (39M€)** | Porcentaje sobre el total: **39,33%** | [Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Impuestos sobre el capital	31.843.216 €	588 €	82,19%
<input checked="" type="checkbox"/> Impuesto sobre las Actividades Económicas	6.900.000 €	128 €	17,81%

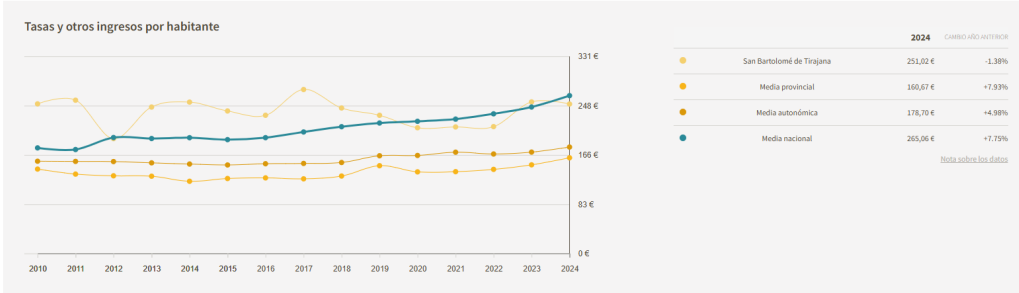
Ingreso por habitante: **46 €** (-18,40% #1548771) | Ingreso: **3M€** (-16,67% #1548771) | Ingreso planeado vs ejecutado: **0,00 % (3M€)** | Porcentaje sobre el total: **2,54%** | [Levanta la mano](#)



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Otros impuestos indirectos	2.500.000 €	46 €	100,00%

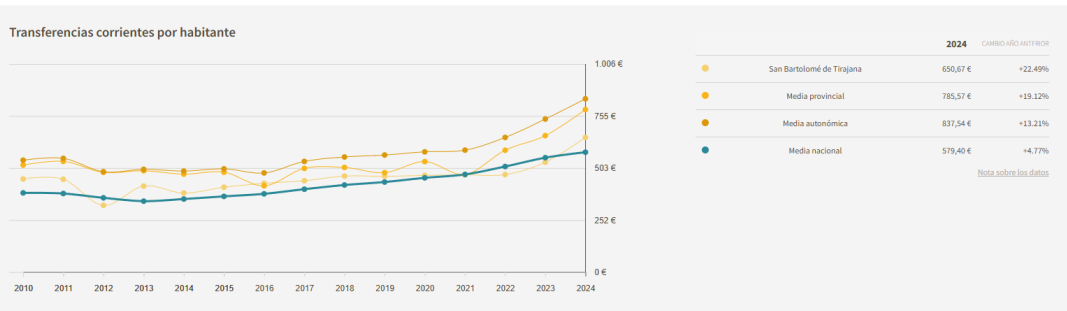
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 169/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

Ingreso por habitante: 251 € (-1,38%) #2728/7364
 Ingreso: 14M€ (0,22%) #189/7364
 Ingreso planeado vs ejecutado: 0,00 % (14M€)
 Porcentaje sobre el total: 13,79%
 Levanta la mano



Tasas por la prestación de servicios públicos básicos	4.400.000 €	81 €	32,39%
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	300.000 €	6 €	2,21%
Tasas por la realización de actividades de competencia local	597.500 €	11 €	4,40%
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	3.349.000 €	62 €	24,65%
Precios públicos	3.058.500 €	57 €	22,51%
Contribuciones especiales	1.000 €	0 €	0,01%
Reintegros de operaciones corrientes	3.000 €	0 €	0,02%
Otros ingresos	1.875.468 €	35 €	13,81%

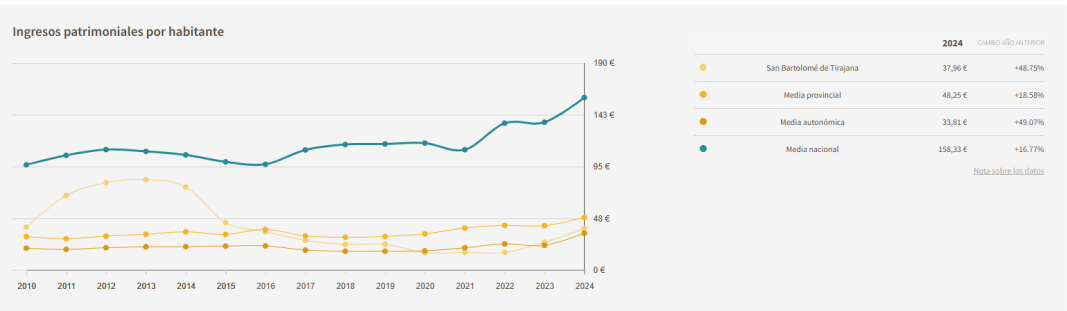
Ingreso por habitante: 651 € (22,49%) #1386/7395
 Ingreso: 35M€ (25,22%) #66/7395
 Ingreso planeado vs ejecutado: 0,00 % (35M€)
 Porcentaje sobre el total: 35,75%
 Levanta la mano



Busca otras partidas de ingresos

	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
De la Administración del Estado	14.150.000 €	261 €	40,19%
De Comunidades Autónomas	6.281.726 €	116 €	17,84%
De Entidades Locales	14.779.731 €	273 €	41,97%

Ingreso por habitante: 38 € (48,75%) #3338/7122
 Ingreso: 2M€ (52,04%) #86/7122
 Ingreso planeado vs ejecutado: 0,00 % (2M€)
 Porcentaje sobre el total: 2,09%
 Levanta la mano



Busca otras partidas de ingresos

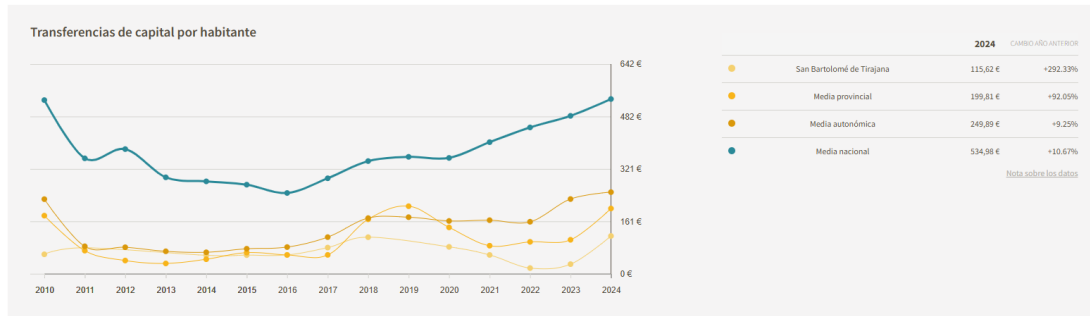
	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
Intereses de depósitos	1.080.000 €	20 €	52,58%
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	974.000 €	18 €	47,42%

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 170/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



Transferencias de capital

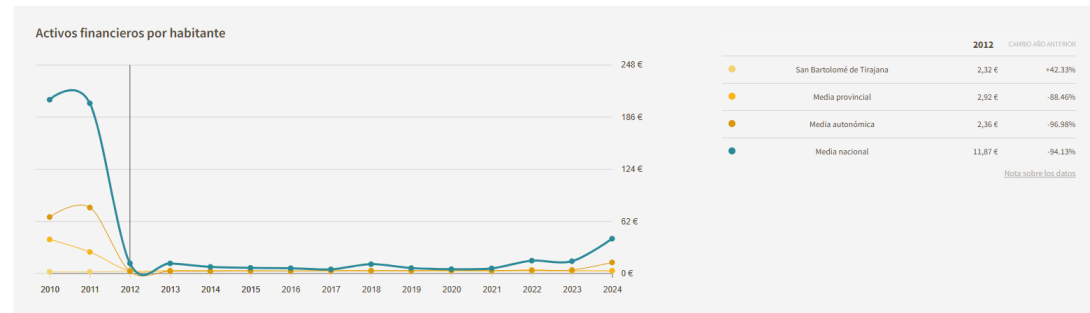
Ingreso por habitante 116 €	292,33% #3905/2107	Ingreso 6M€	301,08% #48/2107	Ingreso planeado vs ejecutado 0,00 % (6M€)	Porcentaje sobre el total 6,35%	Levanta la mano
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	--	---	-----------------



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> De Comunidades Autónomas	5.380.392 €	99 €	85,99%
<input checked="" type="checkbox"/> De Entidades Locales	876.466 €	16 €	14,01%

Activos financieros

Ingreso por habitante 3 €	-1,12% #368/1174	Ingreso 150.000 €	0,00% #333/1174	Ingreso planeado vs ejecutado 0,00 % (150.000 €)	Porcentaje sobre el total 0,15%	Levanta la mano
-------------------------------------	---------------------	-----------------------------	--------------------	--	---	-----------------



Busca otras partidas de ingresos	INGRESO TOTAL	INGRESO POR HAB.	% S/ TOTAL
<input checked="" type="checkbox"/> Reintegros de préstamos de fuera del sector público	150.000 €	3 €	100,00%

3.1.3. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

La implantación y ejecución de la Modificación Menor, cambio de los parámetros de edificabilidad y altura de los quioscos que conforman la parcela comercial C-3 **no supone coste para la administración** ya que las obras que se requieren para adaptar, si fuera el caso, los quioscos a lo que le permitirá este cambio normativo, como no puede ser de otra manera, corren a cargo de los promotores.

Por lo tanto, el **coste total para la Administración Local por el desarrollo de las actuaciones previstas en la Modificación Menor**, se estima en: **0,00 €**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 171/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

Ingresos que se producirán en la Administración Local

Se tendrán en cuenta a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación planteada por la Modificación Menor:

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El abono por el incremento de aprovechamiento urbanístico

3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

Habrà un aumento en los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles ya que aumentará el valor de mercado de los quioscos por una mayor edificabilidad y por un aumento de categoría al mejorar las construcciones debido a las obras de mejora d los mismos. Esto producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Consultado la oficina virtual del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el tipo de gravamen a los IBIs sigue siendo el mismo que en los años anteriores.


I.B.I. - SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Tipos de Gravamen.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

La siguiente tabla ha sido elaborada con los datos facilitados por la Agencia Tributaria.

Variación anual IBI en San Bartolomé de Tirajana							
Año	Rev. Catastral	T. Urbana	%	T. Rustica	%	Carat. Esp.	%
2021	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%
2020	1997	0.57	0.00%	0.4	0.00%	0.68	0.00%

Estimando como valor medio de mercado actual, para inmuebles de uso comercial, en la zona de Meloneras, el de 2.893,19 €/m², teniendo en cuenta el estudio de mercado del Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana efectuado en 2019 para ese uso comercial en edificio exclusivo establece un valor de 2.399,00 €.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 172/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

VALOR EN VENTA.- Uso comercial en edificio exclusivo

Gobierno de Canarias
 Expediente por: 25051284Y
 MARIA PALOMA ANGOLOTTI (R:
 A36279572)
 Fecha y Hora: 20.02.2019 09:35:49
 P.O.C. Registrador SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

GVAarquitectc
 C/Doctor Venerable, 1. Edif. Doctor V.
 Edificio San Marcos - Oficina 303 - I.
 35001 - Las Palmas de Gran Canaria
 info@gvaarquitectc.es
 Teléfono: 928 33 43 1

HOJA RESUMEN

TIPOLOGIA:		CA3 - CENTROS COMERCIALES	
		DATOS GENERALES	
		Nº DE COMPARABLES:	15
		VALOR U. MINIMO:	934,00 €
		VALOR U. MAXIMO:	6.186,00 €
	VALOR U. MEDIO:	2.399,00 €	

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Nº	DIRECCIÓN	VALOR DE OFERTA	VALOR HOMOGENEIZAD
CA3-1	Edificio Eurocenter	69.000 €	1.000 €
CA3-2	Edificio Eurocenter	170.000 €	934 €
CA3-3	Edificio CC-Cita	59.000 €	1.229 €
CA3-4	Edificio CC-Cita	69.000 €	1.769 €
CA3-5	Edificio CC-Pizza	60.000 €	1.765 €
CA3-6	Edificio CC-Eurocenter	58.000 €	1.933 €
CA3-7	Edificio CC-Pizza	126.000 €	2.333 €
CA3-8	Edificio CC-Yumbo,P4	600.000 €	6.186 €
CA3-9	Edificio CC-Plaza de Maspalomas	100.354 €	1.577 €
CA3-10	CC San Agustín	45.500 €	1.230 €
CA3-11	CC CITA	61.380 €	1.461 €
CA3-12	CC CITA	80.000 €	3.200 €
CA3-13	CC KASBASH	125.000 €	5.000 €
CA3-14	CC VARADERO	1.413.580 €	3.841 €
CA3-15	CC Ronda	96.000 €	2.526 €

RESUMEN DE VALORES			
VALOR DE OFERTA	209.894 €	VALOR HOMOGENEIZADO	2.399 €

Actualizando este valor desde febrero de 2019 a marzo de 2025, años completos, con la variación del índice de precios de consumo para la provincia de Las Palmas, que es el 20,6% en ese plazo:

$$2.399,00 \text{ €} \times 1,206 = 2.893,19 \text{ €}$$

Además, como es sabido que el valor catastral representa el 50% del valor de mercado; se puede deducir que el incremento del aprovechamiento, anteriormente calculado (903,00 m²c), supondrá un incremento de base imponible en el recibo del IBI igual a:

$$903,00 \text{ m}^2\text{c} \times 2.893,19 \text{ €/m}^2\text{c} / 2$$

$$903,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1.446,60 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Incremento de la base imponible del IBI = 1.306.279,80 €

Por lo que, en la medida en que se vayan materializando los aprovechamientos, la Administración Local recaudará por IBI:

$$1.306.279,80 \times 0,5 = \mathbf{744.579,49 \text{ €}}$$

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	- 173/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



3.2.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación prevista, podemos hacer una estimación, considerando un presupuesto por ejecución material para este tipo de obras de 2.500,00 €/m²_c en uso comercial en edificio exclusivo.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el 3,20 %, en las ordenanzas fiscales aprobadas para el año 2003.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en la Modificación Menor, y **solo teniendo en cuenta el impuesto de construcción que se devenga por el aumento de edificabilidad**, cuando probablemente, al hacer obras de mejora y rehabilitación, el presupuesto de ejecución material abarque más m²_c, lo que aumentaría sin duda alguna estos ingresos, **ascendería a la cantidad de 72.240,00 €.**

$$903,00 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €/m}^2 \times 3,20 \% = \mathbf{72.240,00 \text{ €}}$$

4. RESUMEN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones previstas en la Modificación Menor, vemos que el impacto sobre la Hacienda Local supera holgadamente los ingresos a los gastos, siendo por tanto el saldo resultante positivo.

GASTOS

Mantenimiento infraestructuras viarias. **0,00 €**


INGRESOS FUTUROS PREVISTOS

Haciendo una simulación, y sabiendo que el incremento de aprovechamientos, en base a la Modificación Menor, alcanza 903,00 m²_c y estimando el valor en venta 2.893,19 €/m²_c, se produciría un ingreso por este concepto el 15% de esa cantidad: 903,00 m²_c x 2.893,19 €/m²_c= 2.612.550,57 €. Por tanto:

15% correspondiente al aumento de aprovechamiento **391.882,59 €**

Los ingresos que se generarán por tasas e impuestos serán:

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) **744.579,49 €**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 174/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Tasas por licencias de obras (ICIO)

72.240,00 €

Por lo tanto, **el balance**, sin tener en cuenta además que los IBI son ingresos anuales, **es positivo para la Hacienda Pública Local**.

5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la Modificación Menor, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios significativos en los usos establecidos por el Plan General vigente en el ámbito de Meloneras 2 A, manteniéndose el mismo uso comercial en la parcela C-3 ya prevista en el mismo por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

6. CONCLUSIONES.


El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para la parcela comercial C-3 en Meloneras 2A del Plan General vigente con las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se establecen es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio. Además, se producirán ingresos puntuales por los porcentajes correspondiente a los 15% del valor en venta de los aprovechamientos urbanísticos que se producirán.


Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor del Plan General vigente en el ámbito de Meloneras 2 A, que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la parcela comercial C-3, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de octubre de 2025.

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

43241445L Firmado digitalmente por
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
J76308279 Fecha: 2025.12.15 15:47:09 Z

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 175/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Firmado por:	ILTMO. AYO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 176/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

ANEXO 4: INFORME CAMBIO CLIMÁTICO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 177/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



INFORME DE PERSPECTIVA CLIMÁTICA

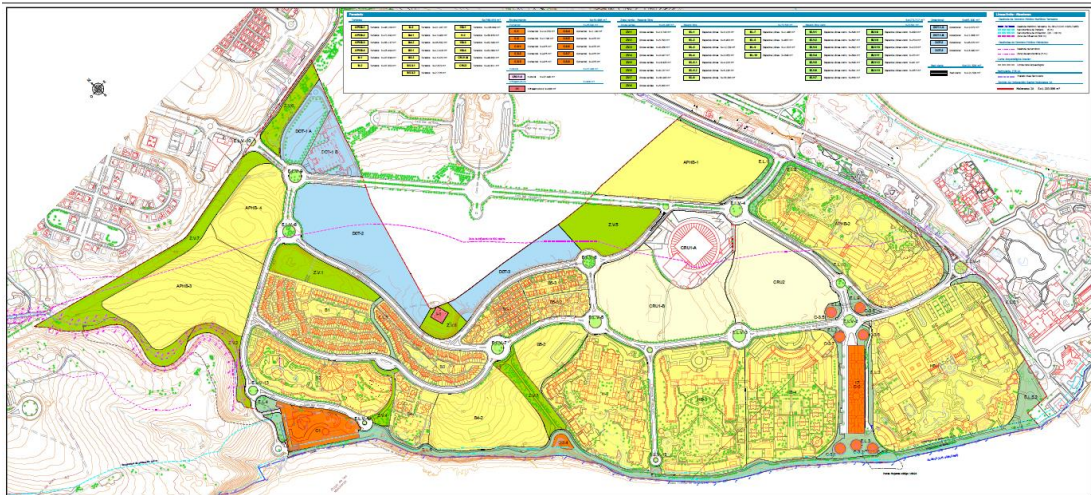
MODIFICACIÓN MENOR

DE LA PARCELA C-3 MELONERAS 2A

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

GRAN CANARIA

ADAPTADO A LA LEY DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, 4/2017, AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS, DECRETO 181/2018, A LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 21/2013, A LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA, 7/2021, Y AL DECRETO LEY 5/2024, DE 25 DE JUNIO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE CANARIAS



EXPEDIENTE 5506/2022: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU '96 SECTOR MELONERAS 2A
PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

Proyecto: Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025 Clave: 1057-03-02	Plano: Ordenación Parcelario	Nº Plano: 0-6 Hoja 1 de 1
---	--	---	-------------------------------------

INICIATIVA QUE SE PRESENTA PARA SU

APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORA

DOLORES CABRERA LÓPEZ


ARQUITECTO COLEGIADO 755 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P

TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

OCTUBRE DE 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 178/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 179/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DE PERSPECTIVA CLIMÁTICA

2.- ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD URBANA DE LA MODIFICACIÓN MENOR INCORPORADA EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, CONFORME EN LO DISPUESTO EN LA LEY 6/2022, DE 27 DE DICIEMBRE, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE CANARIAS.

3.- MEDIDAS ADOPTADAS CON ARREGLO A LO PREVISTO EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR EN RELACIÓN A LOS QUIOSCOS DE MELONERAS 2A

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 180/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DE PERSPECTIVA CLIMÁTICA.

En cumplimiento del Artículo 20 de la LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, cuyo apartado primero lo modifica el DECRETO ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, se elabora el presente Informe de Perspectiva Climática siguiendo el tenor del mismo que dice:

“Artículo 20. Perspectiva climática en los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial.

1. En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que promuevan o aprueben las Administraciones públicas de Canarias en esta materia, se deberá incorporar la perspectiva climática, especialmente en la evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, en el Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias (PIECan) y el Plan Canario de Acción Climática (PCAC).

2. Asimismo, deberán contener un diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, el planeamiento vigente y la situación socioeconómica.

3. Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística de ámbito municipal o superior, así como los sectoriales sometidos preceptivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, deberán tener en cuenta los aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan, en especial el aumento de densidades urbanas, conservación de masas forestales, conservación de suelos y limitación de crecimientos urbanos.

A tal efecto, las memorias de dichos instrumentos deberán relacionar y justificar las medidas adoptadas con arreglo al párrafo anterior.

4. Las administraciones públicas de Canarias competentes:


a) Impulsarán la incorporación de principios bioclimáticos y de eficiencia energética en el diseño urbano y arquitectónico, la densidad urbanística adecuada, la minimización de la artificialización del suelo, el aumento de zonas permeables e infraestructuras verdes y la concentración de la población en áreas dotadas de todos los servicios de modo que se minimicen los desplazamientos, y se cuente con una red eficaz y de bajas emisiones de transporte público.

b) Favorecerán la consideración, en la redacción y actualización del planeamiento urbanístico, de los impactos asociados al cambio climático, tales como las inundaciones, las lluvias puntuales y escorrentías por cauces naturales intervenidos por el hombre, el ascenso del nivel del mar, las olas de calor y la pérdida de biodiversidad.

c) Velarán por que las dependencias y los servicios de las administraciones públicas, especialmente los de carácter educativo, sanitario, social, cultural y deportivo, sean fácilmente accesibles desde las redes de transporte público.

Por ello, teniendo en cuenta los aspectos a desarrollar que son los que se solicitan en el punto 4 del articulado, nos remitimos al documento ambiental estratégico, que resultó de la subsanación del informe autonómico de 8 de octubre de 2022, redactado por doña Yazmina Lozano Mas, y que acompañó al Borrador de esta Modificación Menor, en la tramitación correspondiente, previa a la aprobación inicial.

Estos aspectos fueron analizados en el punto 5.2, los efectos ambientales previsibles en el apartado 6 y los métodos de valoración a efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada incorporando las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, en el punto 10, tal como vemos a continuación:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 181/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

5.2 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas en el ámbito de Modificación en Meloneras se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos heredados que componen el actual paisaje urbanizado a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.


Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección ,de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- La coincidencia de un ámbito de Modificación sin patrimonio natural ni rasgos medioambientales singulares que puedan verse afectados de manera significativa atendiendo a la situación preexistente y los objetivos de las determinaciones urbanística.
- Inexistencia de enclaves o zonas comunidades y especímenes vegetales de destacada significación científica.
- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados del deterioro ambiental que provoca la inacción urbanística y la degradación paisajística asociada a esta situación.

Como resultado, se concluyen los siguientes aspectos:

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No existen.**
- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No procede al no constatare este tipo de zonas.**


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 182/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **No procede al no constatarse este tipo de zonas.**
- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas al no existir riesgos de alteración significativa.**
- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera no significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No procede al no constatarse este tipo de zonas.**
- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No se prevén cambios apreciables respecto a la situación preexistente y el régimen urbanístico en vigor.**
- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **No procede al no constatarse este tipo de elementos.**
 - ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas.**

A modo de conclusión, los problemas ambientales a tener en cuenta en razón a las características y situación del ámbito y a los objetivos de la Modificación:

- La contaminación acústica asociada al funcionamiento del uso comercial y de ocio en condiciones de descontrol sobre los efectos sobre el descanso de la población usuaria y la saludabilidad del entorno.
- La inferior volumetría en el diseño del conjunto edificado dentro del ámbito de Modificación respecto a los de su entorno urbano, evitando impactos visuales de signo negativo, explorándose la posibilidad de incentivar variantes arquitectónicas que eviten la homogeneidad visual de la fachada urbana y su efecto pantalla.
- La limitada vulnerabilidad de la zona turística frente a la potencial contaminación acústica y de residuos procedentes de los usos en el ámbito ordenado.

(...)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 183/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Estos valores se corresponden con:

- **Relieve:** Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio.
- **Biodiversidad:** Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con especial referencia a la existencia de elementos de ajardinamiento dotadas de cierta singularidad biótica (palmera canaria).
- **Valor agrológico:** Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica, con especial referencia a su oportunidad para poner en valor su aportación al paisaje del entorno.
- **Factores de cambio climático, hidrología y riesgos naturales:** Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas y con los procesos asociados al cambio climático, al ciclo hidrológico y los riesgos naturales, preferentemente escorrentías y movimientos en masa.
- **Población y salud humana:** Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población y la intensidad del dinamismo

(...)

- **En cuanto al cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua.**


El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio destinado a usos urbanos, bien turístico o comercial, en el ámbito con urbanización consolidada en Meloneras.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, excepto el cercano medio marino, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el conjunto edificado y la consecuente producción de residuos, constituyendo un factor de situaciones excepcionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Transición Ecológica define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado.

A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberados a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 184/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivo del impacto de la ordenación urbanística que se define en esta Modificación sobre el calentamiento global, convirtiendo de esta manera la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible.


La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, del ámbito de Meloneras para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Modificación y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el consumo eléctrico expresamente generados por los usos turísticos o comercial previstos en las distintas alternativas para el ámbito de la Modificación, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Transición Ecológica y otras fuentes oficiales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas de la Modificación que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Ninguna de las alternativas de ordenación conlleva un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual, manteniéndose el uso turístico o comercial como prevalente según la variante analizada y los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 185/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

- Asociado a lo anterior, no es previsible un crecimiento de la población residente potencialmente afectable o generadora de los riesgos del cambio climático, teniéndose en cuenta que no existen usos de esa modalidad en el ámbito ni se prevén en la Modificación determinaciones orientadas a introducirlo o aumentarlo en la zona de Meloneras.
- Dada la consideración del ámbito como zona de escasa dimensión superficial no es previsible en el desarrollo de las determinaciones urbanísticas un crecimiento apreciable de la huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico en comparación con el potencial de generación en el escenario de aprovechamiento destacado de otras zonas de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha conclusión tiene en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.
- En el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO₂, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

El espacio urbanizado no incluye en el ámbito específico de Modificación formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia. No se prevén efectos potencialmente incidentes sobre el espacio marino cercano, dada la difícil relación física de los emplazamientos ordenados con respecto a los objetivos de escaso alcance en la Modificación.

El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación. No debemos obviar las características orográficas del ámbito, que confluyen en una plataforma llana basculada hacia la costa, no existiendo cauces orientados del transporte hídrico.

En tanto acogiera un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional de la Modificación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 186/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático, el agua y los recursos naturales.

Alternativa 0


Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	
Muy baja.	Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. No se prevén usos potencialmente contaminantes o generadores de riesgos de intensificación del cambio climático.
Valor 0.	

Indicadores de valoración del impacto previsto

Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización no constatada de recursos naturales o afección improbable al medio marino cercano.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 187/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
Vulnerabilidad del cambio climático, el agua y recursos naturales	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	
No significativo y compatible (Valor 13).	
Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	
<ul style="list-style-type: none"> No previstas 	
Efectos significativos en el clima, el agua y los recursos naturales como valor singular del medio ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> No previstos 	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 188/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático, el agua y los recursos naturales.

Alternativa 1

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales

Muy baja.
 Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. No se prevén en el desarrollo del Plan de Modernización de usos potencialmente contaminantes o generadores de riesgos de intensificación del cambio climático.
 Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización no constatada de recursos naturales o afección improbable al medio marino cercano.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.


Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
-----------------	---

Vulnerabilidad del cambio climático, el agua y recursos naturales	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
--	--

Valor del impacto
No significativo y compatible (Valor 13).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales
<ul style="list-style-type: none"> No previstas

Efectos significativos en el clima, el agua y los recursos naturales como valor singular del medio ambiente
<ul style="list-style-type: none"> No previstos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 190/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable del cambio climático, el agua y los recursos naturales.


Alternativa 2

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales

Muy baja.
 Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. No se prevén en el desarrollo de las determinaciones de la Modificación de usos potencialmente contaminantes o generadores de riesgos de intensificación del cambio climático.
 Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización no constatada de recursos naturales o afección improbable al medio marino cercano.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 191/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
Vulnerabilidad del cambio climático, el agua y recursos naturales	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	
No significativo y compatible (Valor 13).	
Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	
<ul style="list-style-type: none"> • No previstas 	
Efectos significativos en el clima, el agua y los recursos naturales como valor singular del medio ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> • No previstos 	

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya hemos apuntado el proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en los ámbitos integrados en esta Modificación.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores paisajísticos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 192/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Modificación, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo.

Se define una serie de Medidas Ambientales que resultan aplicables tanto a la fase de diseño normativo de esta Modificación, de remisión a las obras o actuaciones que en su caso se autoricen y de remisión al propio desarrollo funcional de los usos.

La prioridad en la ejecución de estas medidas es definida de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

MEDIDAS RELACIONADAS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y AMBIENTAL.

- 11. **Diseño arquitectónico que propicie el uso de energías alternativas.** *Medida de corrección. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:2.*
- 12. **Diseño normativo en el que se excluyan usos y dinámicas asociadas (contaminación acústica, alteración de la calidad del aire, consumo hídrico y afines) potencialmente intensificadores de los riesgos de procesos vinculados al cambio climático** (en especial, el acompañamiento de instalaciones asociadas a la eficiencia energética y el uso de fuentes renovables fotovoltaicas o solar en el alumbrado, refrigeración y elementos de actividad y restante suministro eléctrico). *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
- 13. **Diseño normativo en el que se excluyan con carácter general usos y dinámicas asociadas a una alteración negativa de las condiciones de salud pública y bienestar de la población usuaria del entorno urbano.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1.*
- 14. **Diseño normativo en el que se excluyan usos y dinámicas asociadas, así como a la preferente selección de medidas que propicien la reducción de las emisiones atmosféricas, la huella de carbono y el consumo de recursos naturales (contaminación acústica, alteración de la calidad del aire, consumo hídrico y afines) potencialmente intensificadores de los riesgos de procesos vinculados al cambio climático.** *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 193/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

15. **Diseño normativo en el que se determinen medidas durante el proceso de urbanización y edificación, y durante el desarrollo de los usos autorizados, incluyendo las relacionadas con las condiciones topográfica (en especial, la restricción de desmontes y terraplenes, ampliación o recuperación del suelo permeable con tierra vegetal y limitación de la proporción del suelo permeable a lo estrictamente indispensable), con la calidad paisajística y la zona verde (en especial, medidas incentivos del uso de elementos naturales en la configuración del entorno, uso del ajardinamiento con especies autóctonas en su caso, integración escénica y visual con el borde litoral, etc), con la eficiencia y reducción del consumo hídrico y de otros recursos naturales. Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1**

Entendiendo que con la aportación de este informe de perspectiva climática se ha dado respuesta a lo que se establece en los apartados 3 y 4 del artículo 20 de la LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias,:


3. Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística de ámbito municipal o superior, así como los sectoriales sometidos preceptivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, deberán tener en cuenta los aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan, en especial el aumento de densidades urbanas, conservación de masas forestales, conservación de suelos y limitación de crecimientos urbanos.

A tal efecto, las memorias de dichos instrumentos deberán relacionar y justificar las medidas adoptadas con arreglo al párrafo anterior.

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de octubre de 2025.


43241445L Firmado digitalmente por
DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
 DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
 Fecha: 2025.12.15 14:42:56 Z

Dolores CABRERA LÓPEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 194/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

ANEXO 5: PERSPECTIVA DE GÉNERO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 195/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



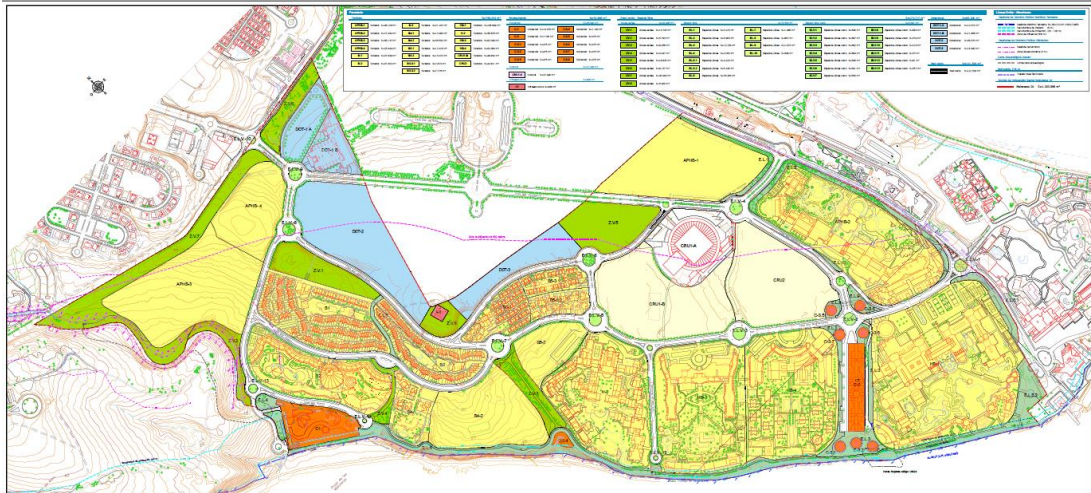
INFORME DEL IMPACTO DE GÉNERO

MODIFICACIÓN MENOR

DE LA PARCELA C-3 MELONERAS 2A

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

ADAPTADO A LA LEY DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, 4/2017, AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS, DECRETO 181/2018, A LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 21/2013, A LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA, 7/2021, Y AL DECRETO LEY 5/2024, DE 25 DE JUNIO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE CANARIAS



EXPEDIENTE 5506/2022: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU '96 SECTOR MELONERAS 2A
PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 6 DE MAYO DE 2025

Proyecto: Documento Aprobación Definitiva Modificación Menor del Plan General de Ordenación San Bartolomé de Tirajana Meloneras Sector 2 A	Fecha: Marzo 2025 Clave: 1057-03-02	Plano: Ordenación Parcelario	Nº Plano: 0-6 Hoja 1 de 1
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

INICIATIVA QUE SE PRESENTA PARA SU

APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORA

DOLORES CABRERA LÓPEZ

ARQUITECTO COLEGIADO 755 DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

PADRÓN & CABRERA ASESORES URBANÍSTICAS, S.C.P

**TRIANA 13, 1º A, CP 35002
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

OCTUBRE DE 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 196/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

La presente Modificación Menor de la Parcela C-3 Meloneras 2A del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, no afecta a los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

En particular, no contiene determinaciones que afecten a la igualdad de trato entre mujeres y hombres o supongan discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo.

INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN.

Incorporar la perspectiva de género a la hora de realizar la ordenación urbanística de un determinado ámbito, a pesar de la reducida dimensión espacial de esta modificación menor, nos permite obtener una visión global de las necesidades de la población y lograr así la planificación de un espacio urbano inclusivo y un efectivo funcionamiento de éste desde un punto de vista social y cultural que integre las premisas de tiempo, funcionalidad y seguridad.

La perspectiva de género en el urbanismo no pretende sobreponer los intereses propios de las mujeres sobre los de los hombres. La perspectiva de género trata de analizar el medio urbano desde un lugar que tiene en cuenta la dimensión de género en los principios y fines que han guiado el modelo de ciudad de las últimas décadas y, desde ahí, tratar de plantear alternativas posibles a la planificación y reconstrucción urbana.


La perspectiva de género en el urbanismo apunta hacia un modelo que mejore las condiciones de vida de todas las personas que habitan el entorno urbano que rompa con el modelo de ciudad que se ha venido desarrollando a lo largo de la historia, dado que este no ha sido neutral desde un punto de vista ideológico.

La perspectiva de género se sitúa como uno de los cambios que más amplio calado han tenido lugar en el siglo XX, al hacernos ver que todo lo que veníamos entendiendo como algo neutral en relación con las personas en realidad estaba planteado en torno a las necesidades, beneficios y funcionamiento de un determinado sujeto. Incorporar la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico nos anima a pensar los espacios urbanos desde la diversidad de los grupos poblacionales que los habitan.

En este sentido, ha de señalarse en primer lugar y con carácter general que la ordenación propuesta ha tratado de ajustarse y cumplir plenamente con el principio de Igualdad entre Hombres y Mujeres desde la óptica de las políticas urbanas y de Ordenación del Territorio y el Urbanismo dirigidas a satisfacer los objetivos que persigue tal principio.

OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco de la Modificación Menor de la Parcela C-3 Meloneras 2A del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana para poder definir el concepto “discriminación por razón de género”, resulta necesario diferenciar previamente entre sexo y genero ya que ambos vocablos pueden ser a veces confundidos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 197/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Tal y como establece el Instituto de la Mujer en su Material de Apoyo “GUÍA DE APLICACIÓN PRÁCTICA, PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE IMPACTO DE GÉNERO”, para la realización de informes en función del género, el sexo hace referencia a las diferencias físicas, anatómicas y fisiológicas entre mujeres y hombres y no determina necesariamente comportamientos; mientras que el género designa lo que en cada sociedad se atribuye a cada uno de los sexos, es decir, se refiere a la construcción social del hecho de ser mujer y hombre, a la interrelación entre ambos y las diferentes relaciones de poder/subordinación en que estas interrelaciones se presentan.

Una vez fijada la distinción entre ambos conceptos, podríamos establecer que la discriminación por razón de género es aquella que genera diferencias, en detrimento de un género, por el mero hecho de ser mujer u hombre, siendo la discriminación femenina la más habitual.

No obstante, dentro de la discriminación podemos encontrar también una subdivisión entre otros dos conceptos: discriminación directa e indirecta. Tal y como recoge el artículo 6.1 de la Ley Orgánica 3/2007 se considera discriminación directa aquella en la que “se encuentra una persona que sea, haya sido o pudiera ser tratada, en atención a su sexo, de manera menos favorable que otra situación comparable”; mientras que el artículo 6.2 del mismo texto legal define la discriminación indirecta como aquella “situación en que una disposición, criterio o práctica puedan justificarse objetivamente en atención a una finalidad legítima y que los medios para alcanzar dicha finalidad sean necesarios y adecuados”.

La igualdad es entendida como la ausencia de discriminación y supone uno de los pilares de nuestra sociedad por cuanto viene recogido como Derecho Fundamental en Nuestra Norma Suprema. Así, el artículo 14 de la Constitución Española de 1978 establece que “Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”.


Este precepto llevado al marco de la ciudadanía supone para las ciudadanas y ciudadanos vivir el mismo trato tanto en el ámbito político, educativo, social, etc. El objetivo para lograrlo pasa por la creación de los medios necesarios para hacer efectiva esa igualdad a todas y a todos, con independencia de su género. Esta creación de medios necesarios para la igualdad es una imposición a los poderes públicos que viene igualmente recogido en la Constitución.

Concretamente, el artículo 9.2 reza lo siguiente: “Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

MARCO LEGAL. CONSIDERACIONES GENERALES.

Tal y como hemos adelantado, la igualdad es un derecho que viene recogido en numerosos textos legales tanto nacionales, comunitarios e internacionales.

En el ámbito estatal cabe destacar el artículo 14 de la Constitución, así como la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Ésta última, tal y como se recoge de su exposición de motivos, presenta como novedad la prevención conductas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 198/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

que puedan acarrear una situación de discriminación por razón de género, mediante la inclusión de políticas concretas para hacer efectivo este principio de igualdad.

En el ámbito comunitario, tal y como avanzábamos, el Tratado de Ámsterdam recoge en su artículo 2.2 “la igualdad entre el hombre y la mujer” como una de las misiones fundamentales de la Comunidad Europea.

A continuación, en su artículo 2.3, el Tratado recoge de nuevo el objetivo de “eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer y promover su igualdad”.

A nivel internacional cabe destacar la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres.

Dicha Entidad, creada en julio en 2010, se encarga de dar apoyo a las entidades intergubernamentales como la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer en su formulación de políticas y estándares y normas mundiales; dar asistencia a los Estados Miembros para implementar esos estándares, dando, cuando sea necesario, el apoyo técnico y financiero adecuado para ayudar a los países que lo soliciten, así como para establecer alianzas eficaces con la sociedad civil; y hacer que el sistema de la ONU rinda cuentas de sus compromisos en materia de igualdad de género, incluyendo el monitoreo continuo de los progresos dentro del sistema.

- La Constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.


- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19: “Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 199/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 1/1994, de 13 de enero, del Instituto Canario de Igualdad

- Ley 16/2003, de 8 de abril, de prevención y protección integral de las mujeres contra la violencia de género

- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres

- Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.

Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LS 4/2017), como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, incorporan la perspectiva de género como un principio general de desarrollo urbanístico sostenible y de aplicación implícita en su política urbanística como criterio universal y se refieren en su articulado a la aplicación de la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

En el punto VI del Preámbulo, dentro de los objetivos y principios rectores de la LS 4/2017 se señala:


“... esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales.”

“La intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres”.

También encontramos una reseña al tema en el artículo 5 de esta Ley, relativo a los “Principios específicos”, en su apartado 2.a), donde se establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, qué principios inspiran esta Ley:

“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”

Asimismo, el artículo 81, sobre “Principios de la ordenación”, determina en el apartado 1: *“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 200/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.”

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, “Criterios de la ordenación”, que en el apartado a) expone que:

“La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”

En consecuencia, el reconocimiento explícito de la igualdad de hombres y mujeres es un principio intrínseco al urbanismo actual que debe ser reconocido y abordado por los planes urbanísticos como un criterio más a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación de un determinado ámbito.


CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN

Para poder llevar a cabo una intervención sobre el ámbito con perspectiva de género, es decir, de forma que todas las personas, independientemente de sus características físicas y sociales, puedan usar y disfrutar del espacio público y privado sin necesidad de ver restringidos sus movimientos o las actividades que desarrollan por los condicionantes del entorno, **se establecen una serie de objetivos, agrupados en siete campos, que constituyen las siete cualidades que consideramos debe tener un espacio urbano para ser considerado un espacio inclusivo: PROXIMIDAD, LEGIBILIDAD, VISIBILIDAD, VITALIDAD, SEGURIDAD, CONFORT Y COMUNIDAD.**

En el esquema anterior, se observa la interrelación que hay entre las distintas cualidades o características, de manera que la imposibilidad de cumplir con uno o varios de los objetivos previstos en un determinado campo se pueda ver compensada con el cumplimiento de los demás.

La ordenación propuesta buscará conseguir todos o el mayor número de objetivos previstos para obtener estas cualidades, y lograr así mejorar las condiciones de vida del conjunto de la población y, en definitiva, la sostenibilidad social urbana del ámbito que permita el equilibrio entre todos y con el espacio urbano.

A continuación, se describen los objetivos específicos que la ordenación propuesta necesita alcanzar para obtener las características señaladas:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 201/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

1. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad

- a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.
- b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.
- c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino.

2. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana

- a) Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrido u otro de emergencia o necesidad de huida.
- b) Construir una configuración urbana que permita comprender la estructura y la organización del espacio, para poder ubicarnos y localizar con facilidad aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.
- c) Disponer la señalización suficiente, o habilitar recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

3. VISIBILIDAD. Física / Social


- a) Favorecer una lectura directa del espacio en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.
- b) Facilitar la localización de una posible salida ante una situación de riesgo.
- c) Promover una mayor visibilidad social a la mujer.

4. VITALIDAD. Afluencia

- a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
- b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.
- c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

5. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria

- a) Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 202/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

b) Fomentar el cuidado y la protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.

c) Procurar la afluencia de personas al entorno urbano.

6. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física

a) Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.

b) Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

7. COMUNIDAD. Lugares de encuentro

a) Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos, apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.

b) Favorecer la convivencia entre todos, propiciando el sentimiento de pertenencia.

c) Contribuir en las redes comunitarias.

d) Aumentar la afluencia de personas.


La ordenación deberá atender al mayor número posible de los objetivos anteriormente expuestos, que se podrán detectar en la ordenación y en la normativa establecida, de manera que, gracias a la interrelación entre los diferentes bloques se consiga compensar aquellos que son deficitarios.

La Modificación Menor de la Parcela C-3 Meloneras 2A del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana permite y cumple con estos 7 objetivos y el Proyecto Arquitectónico, en su caso, que resulte de aplicación de la nueva ordenanza deberá cumplir los mismos.

En el siguiente epígrafe, Análisis de la Modificación Menor de la Parcela C-3 Meloneras 2A del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana se describe de qué forma se procura con lo previsto en la Modificación el logro de los objetivos relacionados con la perspectiva de género.

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA C-3 MELONERAS 2A DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DESDE LA PERSPECTIVA DE IMPACTO DE GÉNERO.

El objeto del presente documento es establecer un mejor aprovechamiento de las parcelas comerciales, más ajustado a la realidad actual que permita la renovación y puesta al día al conjunto de quioscos en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, a llevar a cabo por los empresarios, de acuerdo con lo establecido en el preámbulo de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias...

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 203/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Se trata de modificar el Plan General de Ordenación de Urbana de san Bartolomé de Tirajana mejorando en esta parcela C-3 los aprovechamientos que permitan su renovación. Para ello, se pretende modificar en este documento solo los que estén ligados a estos aspectos sin que ello suponga aumento de volumen .

La organización de las actuaciones integradas en este instrumento de ordenación contiene parámetros de ordenación conforme a los siguientes objetivos fijados:

En definitiva, y antes de formular las conclusiones de este informe es preciso señalar que el urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Este es uno de los principales obstáculos para que las mujeres alcancen su autonomía y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones.


Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación. Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Tradicionalmente, tanto la inversión de fondos públicos como el urbanismo se han articulado en torno a necesidades “masculinas”. Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos.

A la vista de lo expuesto, y de los datos obtenidos de los diversos foros y organismos oficiales, se puede obtener **las siguientes CONCLUSIONES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral de suelo urbano del municipio, determinando sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación.

Sin llegar a regular el comportamiento particular de las personas (pues no son objeto de su ordenamiento), puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana.

Es un hecho constatado que, tradicionalmente, las mujeres parten de una situación de desigualdad en la sociedad. Es por ello que cualquier modificación del Plan General debe

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 204/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

incluir la perspectiva de género y promover medidas para promover la igualdad real entre mujeres y hombres.

Las medidas que se plantean para evitar la aparición de este tipo de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del planeamiento que se define en el Plan General.

En esta modificación menor del plan general, limitada a una parcela urbana de titularidad municipal y los terrenos colindantes necesarios para el acceso rodado a la misma, se incluye la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento, tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano. Más concretamente:

o La Modificación Menor ofrece una solución a la pérdida de población municipal por falta de incentivos y actividad económica propia, mejorando las condiciones establecidas para regular las determinaciones relativas a las políticas de Género ajustándose a los postulados de la normativa que regula la Igualdad entre Hombres y Mujeres, tanto en el ámbito Estatal como en el autonómico.

o Se prevé una mejora de las condiciones de salubridad e higiene de las calles colindantes a la parcela y a todas las calles adyacentes a éstas, siendo la intervención potenciadora de la rehabilitación urbana de la parcela con todas las ventajas que esto conlleva.


o La nueva edificación resultante, producto de la aplicación de las nuevas ordenanzas urbanísticas, y la disposición de las distintas piezas de servicio a la misma (zonas comunes, garaje, escaleras, portales, etc.) atenderán a la seguridad y adecuada iluminación para contribuir a evitar específicamente situaciones de agresión o acoso sexual.

La Modificación Menor ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de su propuesta urbanística respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Realizado el análisis de la situación actual de la urbanización de la parcela objeto de la modificación urbanística y de la ordenación prevista no se han identificado zonas potencialmente peligrosas o inseguras como pueden ser:

- Ejecución de la red viaria con puntos sin salidas u ocultos
- Red viaria y peatonales sin iluminación conforme a la normativa vigente
- Zonas verdes sin poda o tratamiento.
- Zonas ocultas sin iluminación.
- Pasos subterráneos

La Ordenación propuesta tendrá un IMPACTO POSITIVO en función del género por cuanto se ha diseñado teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y usuarias y la accesibilidad a los espacios libres públicos y zona abierta a través del diseño urbanístico propuesto

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 205/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


Estos aspectos fueron analizados en el punto 5.2, los efectos ambientales previsibles en el apartado 6 y los métodos de valoración a efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada incorporando las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, en el punto 10, tal como vemos a continuación:

- **La población y la perspectiva de género**

El ámbito de Modificación se incluye dentro de una zona turística con importante coexistencia de usos comerciales, vinculándose por ello a la existencia de población usuaria potencialmente afectables por las determinaciones urbanísticas.

El conjunto de Meloneras, en el que se inserta el ámbito de Modificación, se localiza dentro de la Sección Censal nº 11 del Distrito 3 de San Bartolomé de Tirajana, abarcando también el espacio urbanizado de Pasito Blanco y Pedraza. Se trata de una formación sin zonas residenciales homogéneas, si bien el Padrón Municipal de Habitantes incluye el censo de una población de 1.385 residentes.

La nueva ordenación no añadiría mayor volumen de población residente, al no preverse el uso residencial en sus determinaciones, enfocándose la valoración de los efectos de la misma hacia su impronta sobre la referida población existente y usuaria.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 206/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.


Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno turístico de Meloneras no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una

mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto del municipio. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 207/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

- **En cuanto a la población, la salud pública y la perspectiva de género.**


El ámbito de Modificación se integra en una zona turística (Meloneras). Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena las parcelas concretas que se implican en este instrumento como suelo urbano con uso comercial. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

Este supuesto no incluye alteraciones relacionadas con la perspectiva de género relacionadas con la configuración y dinamismo del espacio urbano, al menos desde el efecto directo o indirecto de las determinaciones urbanísticas.

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la zona general de Meloneras y ámbitos circundantes como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: comercial.

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del uso comercial ya ejecutado en el ámbito de Modificación no se asocia a previsibles efectos de signo negativo en la futura población usuaria. En todo caso, puede preverse niveles compatibles de contaminación acústica derivada del funcionamiento de la actividad comercial en los quioscos y su interacción con el uso turístico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 208/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género.


Alternativa 0

Alteración previsible de la población y la salud pública


Muy baja.
 Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial.
 Inexistencia de formaciones residenciales. No se prevén nuevos crecimientos urbanos o añadidos de edificabilidad residencial en la zona como consecuencia del planeamiento en vigor.
 Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto

Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización de uso residencial en parcelas destinadas a uso turístico o comercial.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno sin función residencial. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 209/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
Vulnerabilidad de la población, la salud pública y la perspectiva de género	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	
No significativo y compatible (Valor 13).	
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública o la perspectiva de género	
<ul style="list-style-type: none"> No previstas 	
Efectos significativos en la población y salud pública como valor singular del medio ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> No previstos 	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 210/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género.

Alternativa 1


Alteración previsible de la población y la salud pública
<p>Muy baja.</p> <p>Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial. Inexistencia de formaciones residenciales. No se prevén nuevos crecimientos urbanos o añadidos de edificabilidad residencial en la zona como consecuencia del Plan de Modernización.</p> <p>Valor 0.</p>

Indicadores de valoración del impacto previsto

Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización de uso residencial en parcelas destinadas a uso turístico o comercial.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno sin función residencial. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 211/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
Vulnerabilidad de la población, la salud pública y la perspectiva de género	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	
No significativo y compatible (Valor 13).	
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública o la perspectiva de género	
<ul style="list-style-type: none"> No previstas 	
Efectos significativos en la población y salud pública como valor singular del medio ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> No previstos 	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 212/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	


Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género.

Alternativa 2

Alteración previsible de la población y la salud pública
<p>Muy baja.</p> <p>Condición de espacio urbanizado destinado en el planeamiento a uso hotelero y comercial. Inexistencia de formaciones residenciales. No se prevén nuevos crecimientos urbanos o añadidos de edificabilidad residencial en la zona como consecuencia de la normativa resultante de la Modificación.</p> <p>Valor 0.</p>

Indicadores de valoración del impacto previsto


Signo	Impacto Negativo en el remoto caso de producirse por localización de uso residencial en parcelas destinadas a uso turístico o comercial.
Probabilidad	Impacto Probable en el remoto caso de producirse Valor 1.
Duración	Impacto Temporal en el remoto caso de producirse Valor 1.
Frecuencia	Impacto Discontinuo en el remoto caso de producirse Valor 1.
Reversibilidad	Impacto Reversible con medidas correctoras de la alteración en el remoto caso de producirse. Valor 2.
Acumulación	Impacto Simple en el remoto caso de producirse. Valor 1.
Riesgos ambientales	No previstos por caracterización del suelo urbanizado en el entorno sin función residencial. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		- 213/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45

Magnitud	Extensión Puntual en el ámbito de Modificación en el remoto caso de producirse Valor 2.
Vulnerabilidad de la población, la salud pública y la perspectiva de género	Vulnerabilidad baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	
No significativo y compatible (Valor 13).	
Situaciones de alteración apreciable de la población, la salud pública o la perspectiva de género	
<ul style="list-style-type: none"> No previstas 	
Efectos significativos en la población y salud pública como valor singular del medio ambiente	
<ul style="list-style-type: none"> No previstos 	

D. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA POBLACIÓN.

- 16. Exclusión de mecanismos o formas en el diseño de los usos y conjunto edificado de la parcela que deriven en situaciones de desigualdad de género en materia funcional y ambiental (accesibilidad, elementos funcionales de aseo, etc). *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
- 17. Diseño normativo y de actuaciones que incentiven el confort del espacio público y las edificaciones asociadas a los usos, de modo que se implante un mobiliario inclusivo y adaptado a los distintos perfiles sociales, se restrinja la generación de puntos o enclaves de inseguridad y déficit visual y similares. *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*
- 18. Diseño normativo que excluya el uso residencial mediante el que se aumente la población residente. *Medida de Medida de prevención. Valoración económica remitida al programa de actuaciones. Orden de prioridad:1*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 214/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

- Bienestar de la población y perspectiva de género

- Población media usuaria del ámbito de Modificación y manzanas colindantes

Valor previsto en 2030: Hasta 2.000 personas/día con presencia fija durante más de 3 horas.
Mecanismo de valoración: Informe a partir de denuncias u observación de alta intensidad de uso, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Media de índice de percepción del bienestar social y calidad de vida derivado de las visitas y estancia en el ámbito de Modificación y manzanas colindantes sobre 10 indicadores sectoriales (valor sobre 10 y más de 150 encuestados)

Valor previsto en 2030: Más de 8.
Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

- Implantación de un sistema de divulgación de los resultados del seguimiento ambiental

Valor previsto en 2030: Existencia de una Web abierta a la consulta pública promovida el promotor o entidad gestora del uso o los usos desarrollados en el ámbito.
Mecanismo de valoración: Web operativa con exposición de la documentación en lenguaje comprensible e inclusivo con firma o aval por técnico o entidad pública competente.

- Porcentaje de superficie de impedimento u obstáculo para la accesibilidad universal e inclusiva en las zonas de tránsito y estancia pública en el ámbito de Modificación

Valor previsto en 2030: Menos de 5%.
Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.


- Porcentaje de superficie con estructura, mobiliario o actividad potencialmente generadores de diferencias de disfrute u obstáculo por razón de género o rasgos socio-culturales en el ámbito de Modificación

Valor previsto en 2030: 0%.
Mecanismo de valoración: Informe bianual a partir del inicio del desarrollo de los usos, excepto determinación distinta que se derive de los actos administrativos como consecuencia del marco legal sectorial.

Entendiendo que con la aportación de este informe de perspectiva climática se ha dado respuesta a lo que se establece en los apartados 3 y 4 del artículo 20 de la LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias,:

3. Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística de ámbito municipal o superior, así como los sectoriales sometidos preceptivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, deberán tener en cuenta los aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan, en especial el aumento de densidades urbanas, conservación de masas forestales, conservación de suelos y limitación de crecimientos urbanos.

A tal efecto, las memorias de dichos instrumentos deberán relacionar y justificar las medidas adoptadas con arreglo al párrafo anterior.


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 215/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

CABRERA
LOPEZ
DOLORES
MARIA
CARMEN -
43241445L

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Fecha: 2025.12.15 15:43:01 Z

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de octubre de 2025.

Dolores CABRERA LÓPEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 216/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	

PLANOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 217/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45





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

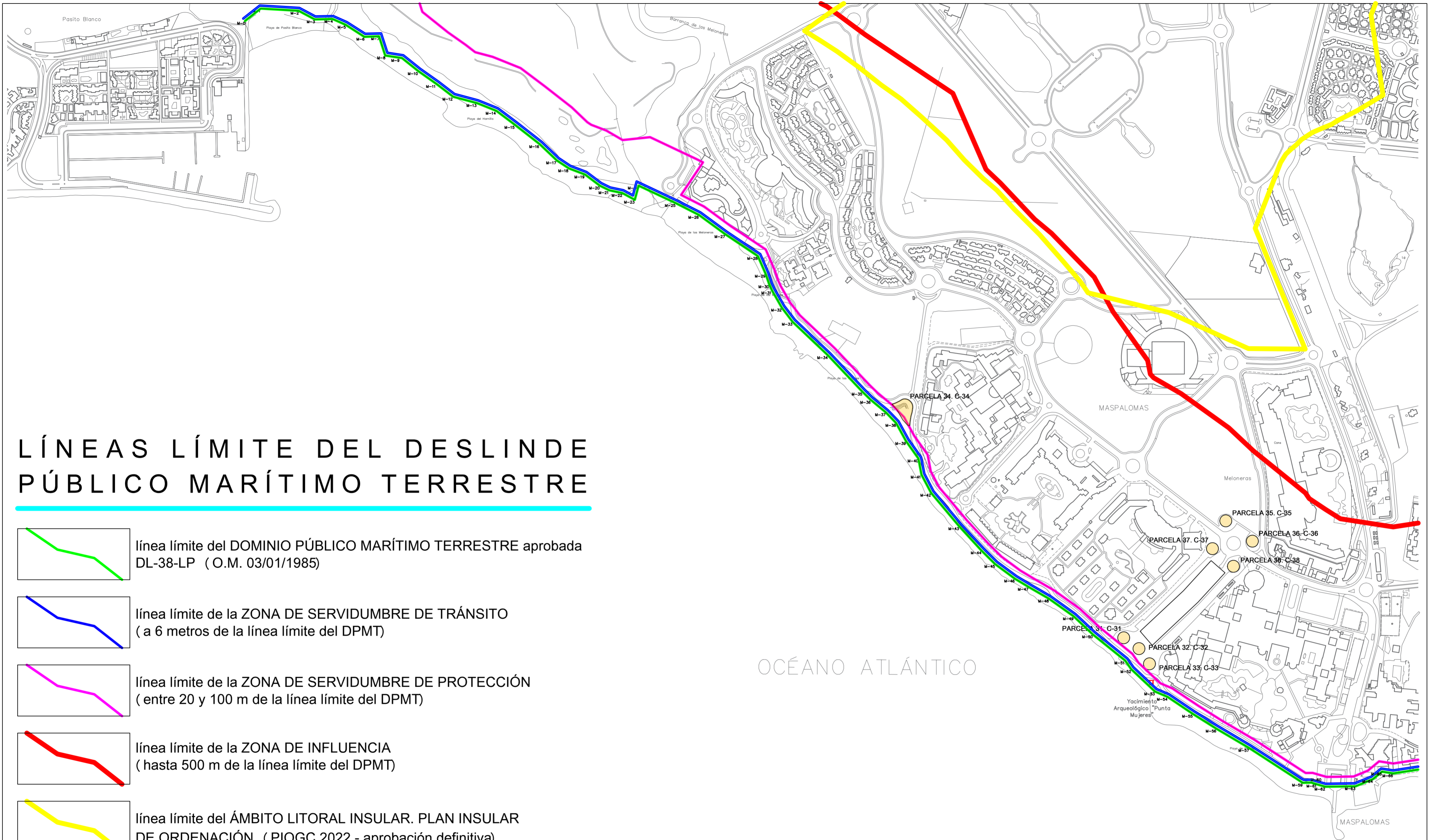
PROMOTOR: FUND GRUBE S.A.

REDACCIÓN.
CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA
CARMEN - 43241445L
DOLORES CABRERA LOPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

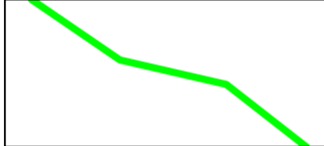
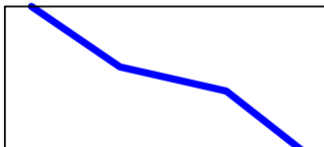
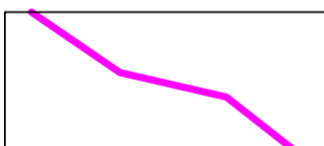
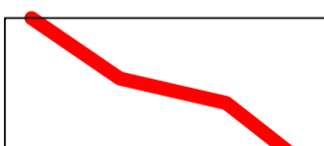

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
Fecha: 2025.12.15 14:40:47 Z

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº. **1**
ESCALA. **1/5000**
FECHA. **noviembre 2025**



LÍNEAS LÍMITE DEL DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

-  línea límite del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE aprobada DL-38-LP (O.M. 03/01/1985)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (a 6 metros de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (entre 20 y 100 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite de la ZONA DE INFLUENCIA (hasta 500 m de la línea límite del DPMT)
-  línea límite del ÁMBITO LITORAL INSULAR. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN (PIOGC 2022 - aprobación definitiva)

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.
 CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA
 CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 CARMEN - 43241445L Fecha: 2025.12.15 14:42:47 Z
 DOLORES CABRERA LOPEZ
 arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

LÍNEAS LÍMITE DEL DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

PLANO Nº. **2**
 ESCALA. **1/5000**
 FECHA. **noviembre 2025**



PARCELA C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.325,00	Comercial lúdico(1)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.	-----

(1) . Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(2) . 2.660,00 m²c.

Esta parcela está afectada por la servidumbre de protección de Costas, debiendo estar al cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

PARCELA C-3-4 (MM)							
SUPERFICIE (M ²)	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.190,00 (1)	Comercial lúdico(2)	-----	100	0,80 (2)	-----	1 Planta, 6,00 mts.(4)	-----

(1) . Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715,00 m²s y la C3-4 con 475,00 m²s

(2) . Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes.

(3) . 952,00 m²c.

(4) . Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo rasante del paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos del número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destine a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

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.

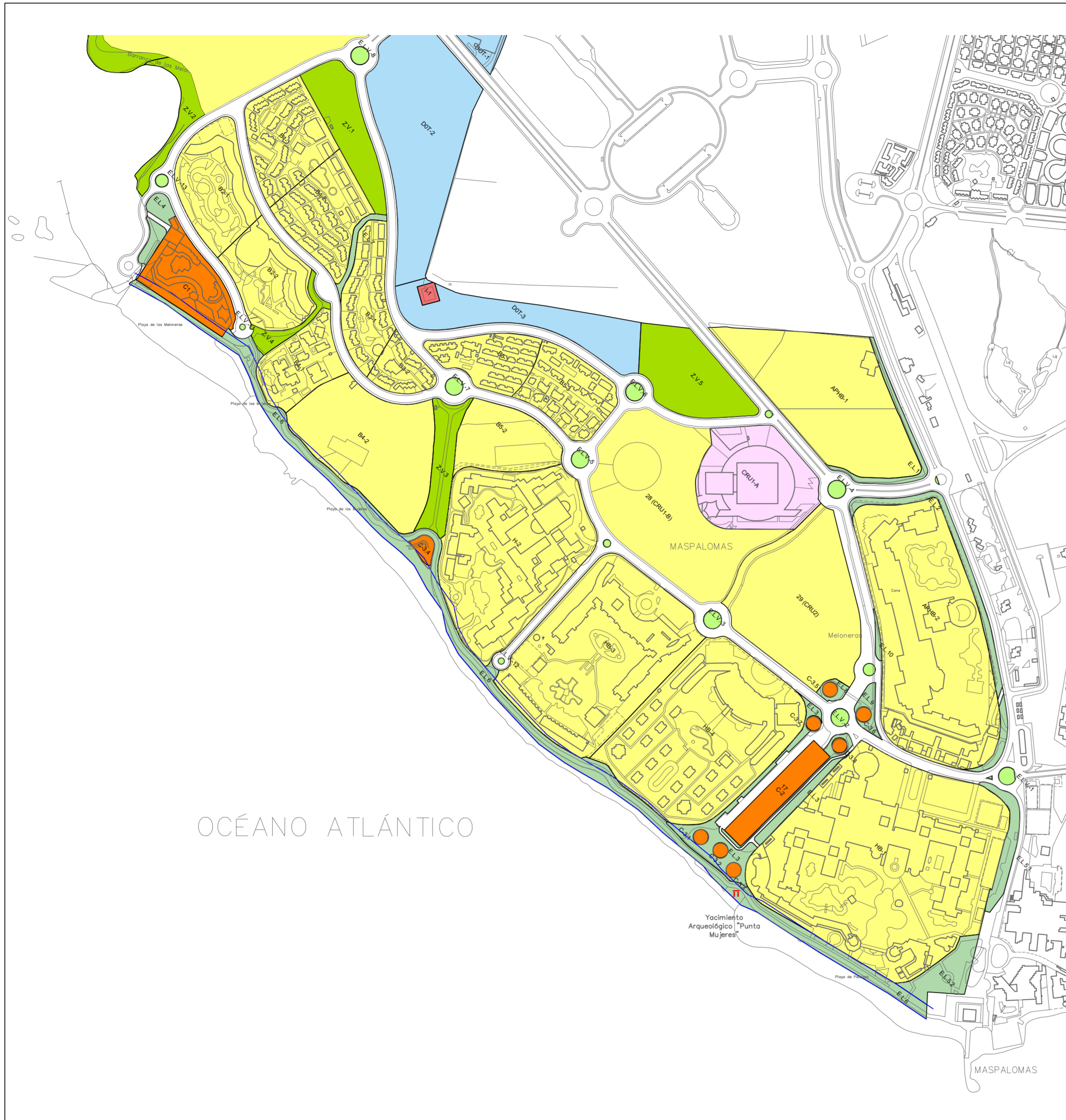
REDACCIÓN.
 CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA
 CARMEN - 43241445L
 DOLORES CABRERA LÓPEZ
 arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Fecha: 2025.12.15 14:44:23 Z

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A. PLANO DE ORDENACION URBANA VIGENTE

PLANO Nº. **3**
 ESCALA. **1/5000**
 FECHA. **noviembre 2025**





PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8

SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	-----	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m2c. y podrá materializar además otros 95 m2c., una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

PARCELA C-3-4

SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m2c. y podrá materializar además otros 238 m2c una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m2 y C3-4 de 475 m2
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m2c

(4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de, paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

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.

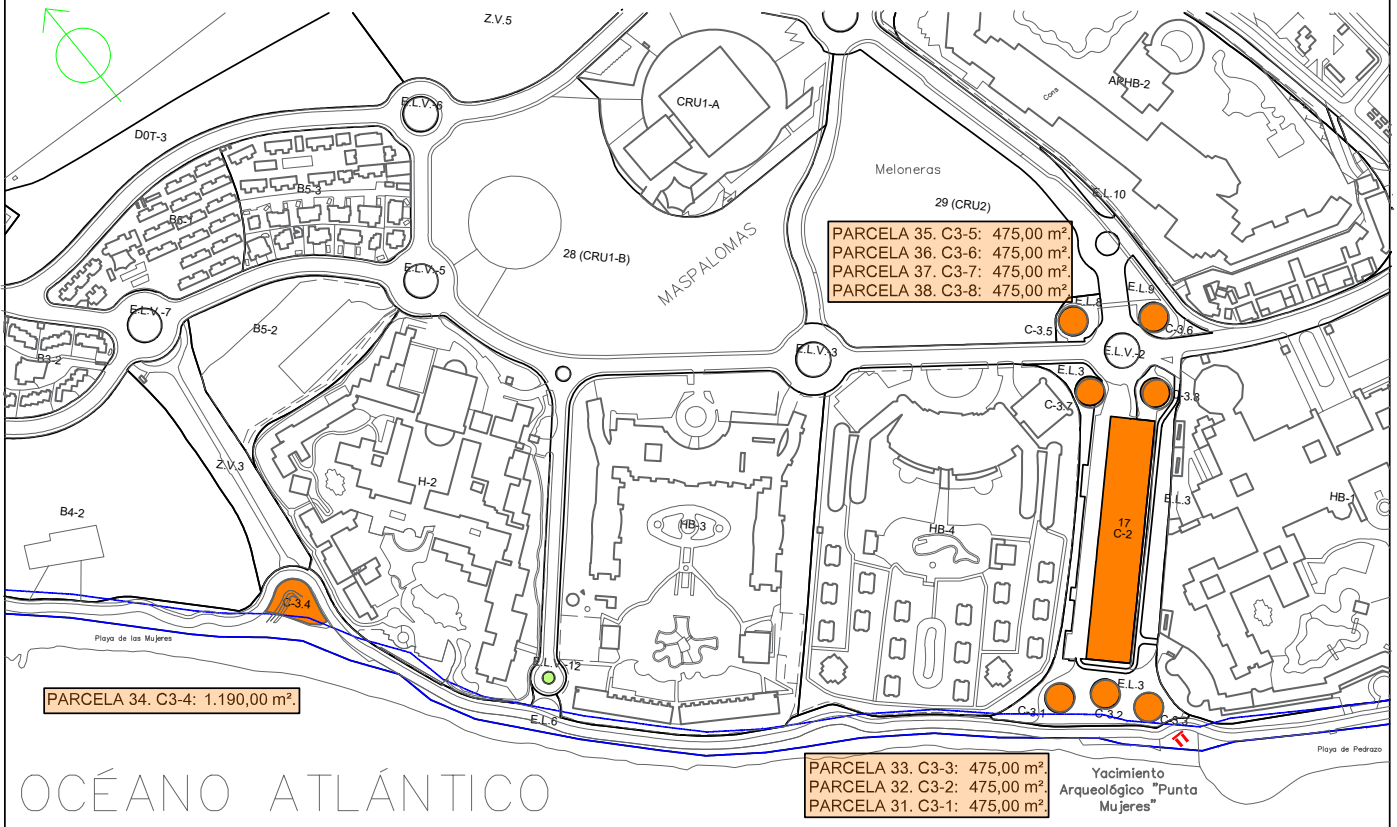
CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA
 CARMEN - 43241445L
 DOLORES CABRERA LÓPEZ
 arquitecta colegiada nº 75 del COAGranCanaria

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Fecha: 2025.12.15 14:45:52 Z

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A. PLANO DE ORDENACION URBANA MODIFICADO

PLANO Nº. **4**
 ESCALA. **1/5000**
 FECHA. **noviembre 2025**





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

CABRERA LOPEZ DOLORES
 DOLORES CABRERA LÓPEZ
 MARIA CARMEN - 43241445L
 - 43241445L
 Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Fecha: 2025.12.15 14:41:55 Z

PLANO DE LOCALIZACIÓN.

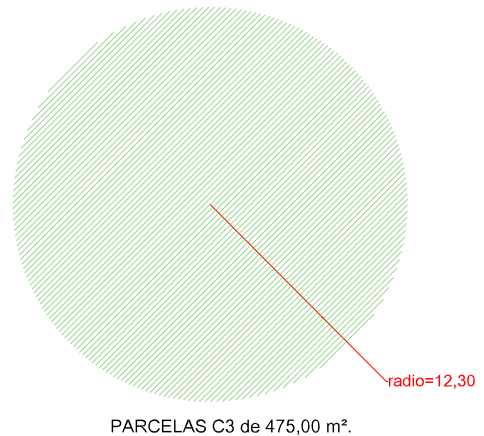
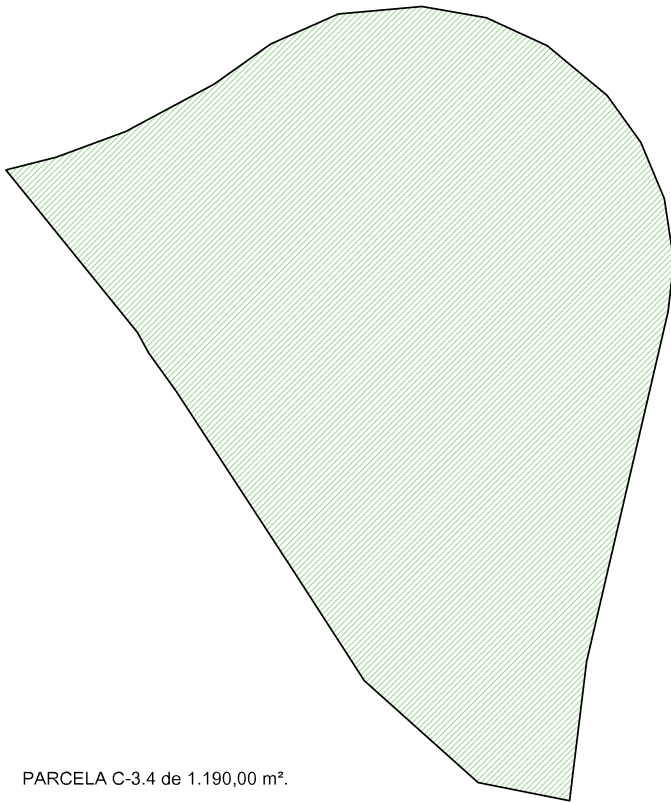
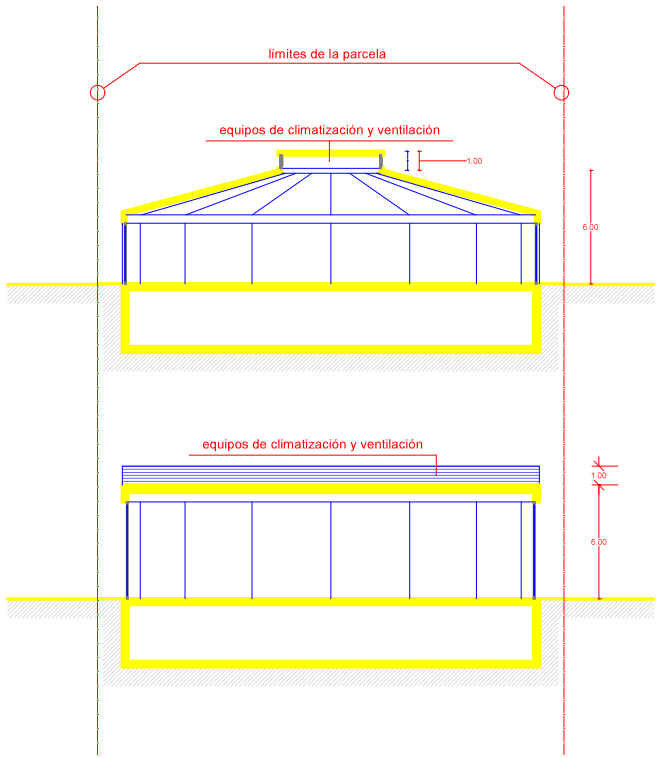
plano nº: 1
 escala: sin escala
 fecha: noviembre 2025

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha:	22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23		Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45	



ALTERNATIVA 0.

- uso principal. COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado. --
- ocupación. 100%
- edificabilidad. 0,80 m²c/m²s
- 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

CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L
 Fecha: 2025.12.15 14:48:35 Z

ALTERNATIVA 0. ESQUEMA ACOTADO.

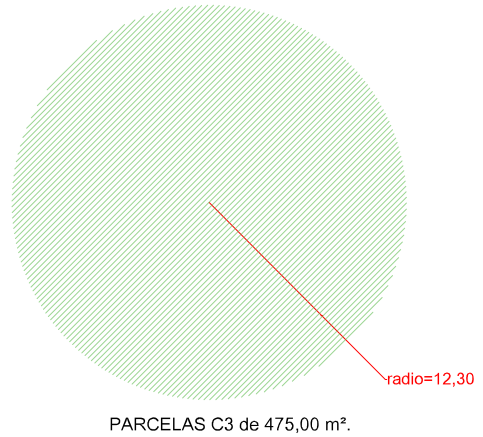
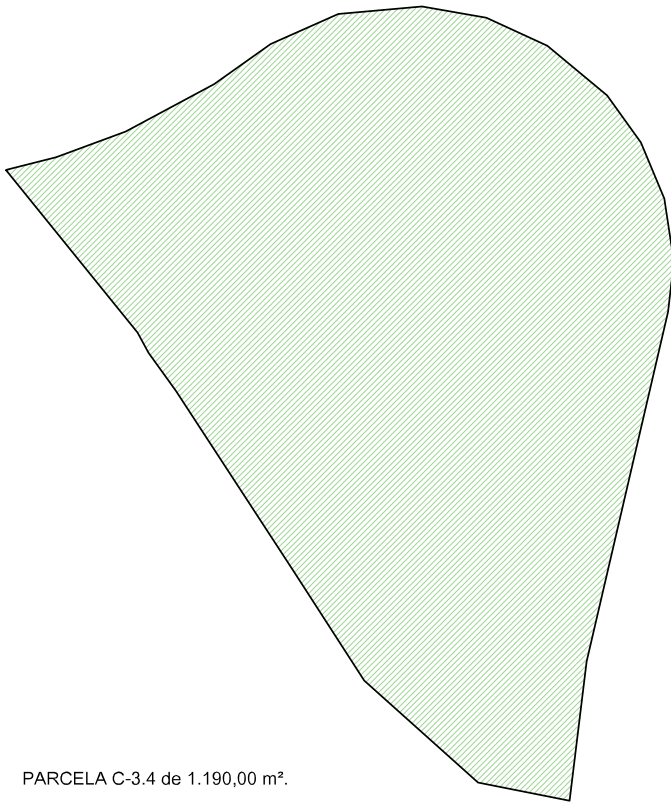
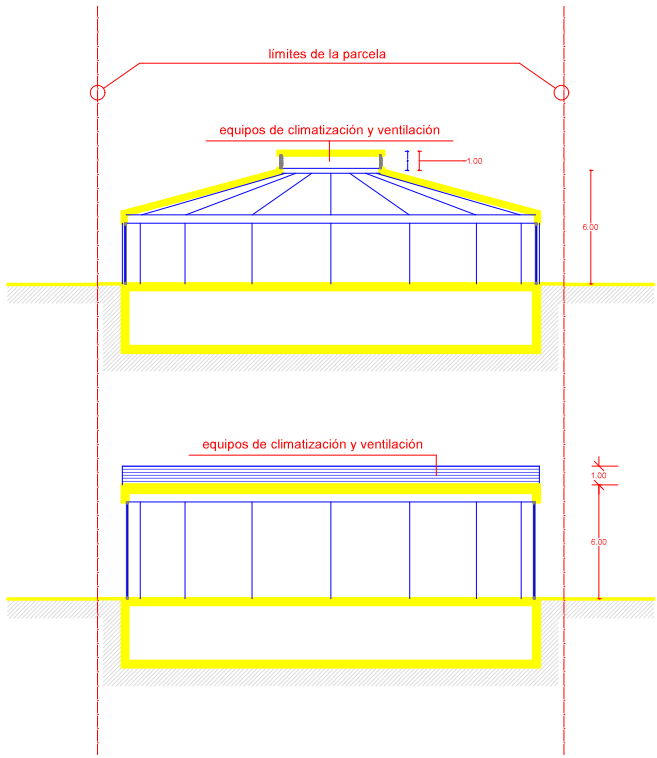
plano nº. 2
 escala: sin escala
 fecha: agosto 2021

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 07:55:23	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



ALTERNATIVA 1.

- uso principal. COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado. --
- ocupación. 100%
- edificabilidad. 1,00 m²c/m²s
- 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

CABRERA LOPEZ
DOLORES
MARIA CARMEN
- 43241445L

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L Fecha: 2025.12.15 14:45:03 Z

ALTERNATIVA 1. ESQUEMA ACOTADO.

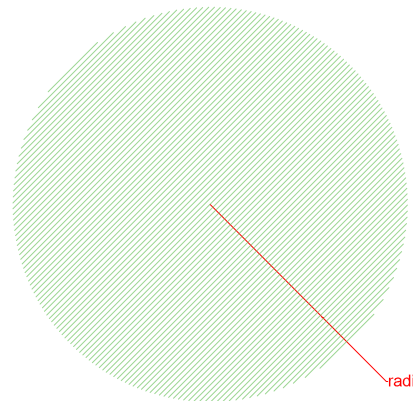
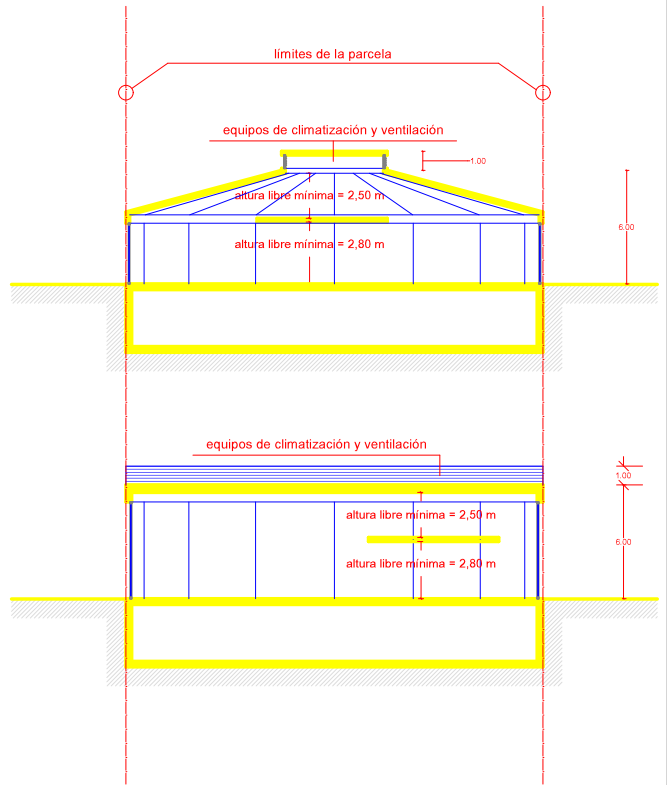
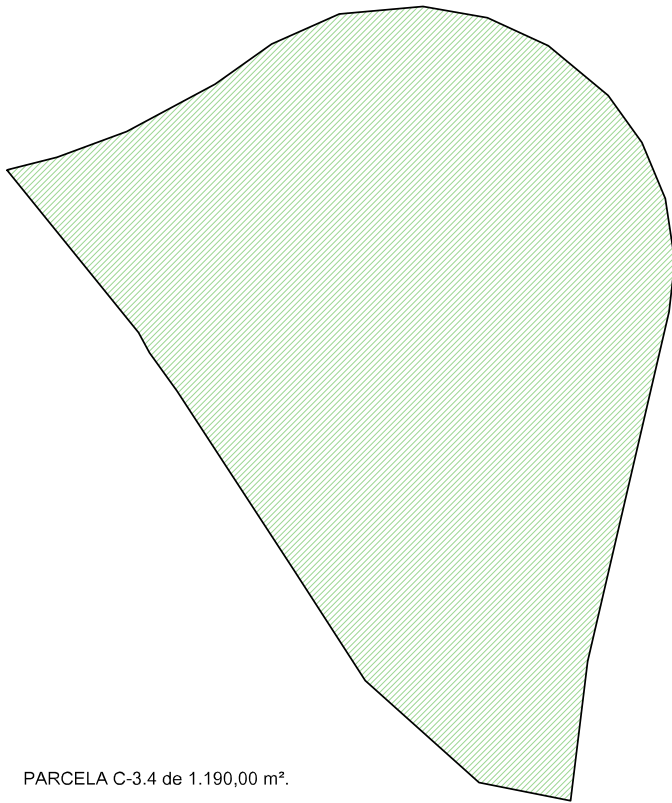
plano nº. 3
escala: sin escala
fecha: agosto 2021

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 224/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45



ALTERNATIVA 2.

- uso principal. COMERCIAL LÚDICO
- uso tolerado. --
- ocupación. 100%
- edificabilidad. 1,20 m²c/m²s
- volumen. --
- altura. 2 plantas. 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

CABRERA LOPEZ
DOLORES MARIA
CARMEN - 43241445L

Firmado digitalmente por CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN - 43241445L Fecha: 2025.12.15 14:47:41 Z

ALTERNATIVA 2. ESQUEMA ACOTADO.

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 13-01-2026 07:55:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-032378	Fecha: 22-12-2025 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): 515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/515A4811C4FFD9DF5053871A35A69B86		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 07:55:23	- 225/225 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:45





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/MPO/spo
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Certificación

DON MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

CERTIFICA:Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de Marzo de 2.026, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es como sigue:

“3.4.-APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA C-3 (KIOSCOS) MELONERAS 2A.-Visto informe-propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Iván Marichal Ramos, en relación con la aprobación definitiva de la modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitada por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, con número de expediente 2453/2021, a instancia de la entidad mercantil FUND GRUBE, S.A., con CIF A35233667, relativa a la parcela C-3 (Kioscos) de Meloneras 2A, y que transcribimos a continuación:

“ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de D^a. Maravillas Morales Baute de fecha 21/03/2026, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 21/03/2026, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ANTECEDENTES

El 30 de agosto de 2.201 con número de registro de entrada 2021-017322, Don Francisco Luzardo Hernández, en nombre y representación de la entidad mercantil FUND GRUBE S.A., presenta solicitud para que se modifique el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de las parcelas comerciales C-3 situadas en Meloneras, consistiendo básicamente dicha petición en la tramitación de una modificación menor del planeamiento urbanístico, permitiendo un mayor aprovechamiento de las parcelas mediante el incremento de la edificabilidad y la posibilidad de aumentar el número de plantas sin modificar la ocupación del suelo ni el volumen global de las edificaciones, a cuyo fin se aporta la correspondiente documentación técnica y administrativa consistente en escritura acreditativa de la representación, CIF de la entidad, memoria técnica de la modificación menor, normativa urbanística aplicable, estudio de viabilidad económica y documentación contractual complementaria.

El día 3 de diciembre de 2021, la jefa del servicio de planeamiento, tras analizar la documentación presentada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela C-3 de Meloneras, emite informe técnico, en el sentido de examinar la adecuación del documento a la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental estratégica, concluyendo literalmente que el documento debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al procedimiento establecido en la legislación vigente, debiendo continuarse la tramitación ambiental correspondiente.

El día 20 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, tras el análisis del expediente relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela C-3 de Meloneras, promovida por la entidad FUND GRUBE, S.A., acordó tomar conocimiento del inicio de la evaluación ambiental estratégica de dicha modificación, así como de la documentación presentada por el promotor, incluyendo el documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación, valorando los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, y continuar con la tramitación del procedimiento conforme a la normativa aplicable, en particular en materia de evaluación ambiental, al objeto de determinar la viabilidad de las alternativas propuestas y su

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental Ver firma MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente Ver firma	Fecha: 27-03-2026 09:27:04 Fecha: 27-03-2026 11:22:36	
Nº expediente administrativo: 2026-005979 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174			
Fecha de sellado electrónico: 27-03-2026 13:25:27 Ver sello	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 13:25:31	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA**

adecuación al planeamiento vigente, sin perjuicio de los trámites posteriores de información pública, consulta a administraciones afectadas y aprobación inicial.

El 20 de marzo de 2023, el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela C-3 (kioscos) de Meloneras, promovida por la entidad FUND GRUBE, S.A., en el que, tras analizar la documentación obrante en el expediente y recoger los informes sectoriales emitidos por el Ministerio de Defensa de fecha 16 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 22 de diciembre de 2022, el Servicio Canario de la Salud de fecha 28 de diciembre de 2022, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones de fecha 11 de enero de 2023 y la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias de fecha 7 de febrero de 2023, acuerda su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (BOP número 33, de fecha 17 de marzo de 2023).

El 24 de marzo de 2023, la entidad mercantil FUND GRUBE, S.A. presenta escrito número de entrada 2023-007653 solicitando la continuación de la tramitación del procedimiento relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela C-3 de Meloneras, para lo que acompaña la siguiente documentación: Documento Ambiental Estratégico (versión resultante de subsanación), documento borrador de la Modificación Menor del Plan General, así como documentación técnica complementaria vinculada al expediente y justificativa del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

El 27 de marzo de 2023, la jefa del servicio de planeamiento emite informe en el que, tras analizar la solicitud formulada por la entidad FUND GRUBE, S.A., la documentación técnica presentada, los antecedentes obrantes en el expediente y la adecuación de la propuesta a la normativa urbanística y ambiental aplicable, termina informando favorablemente la aprobación inicial del documento de Modificación Menor.

El día 30 de marzo de 2023, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, en sesión celebrada al efecto, acordó la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela C-3 (kioscos) de Meloneras, promovida por la entidad FUND GRUBE, S.A., asumiendo los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, y disponiendo la continuación de la tramitación del procedimiento, incluyendo la apertura del periodo de información pública, la solicitud de informes sectoriales a las administraciones afectadas y la práctica de cuantas actuaciones resulten necesarias hasta su aprobación definitiva conforme a la normativa aplicable.

El 21 de marzo de 2026, la Jefa del Servicio de planeamiento emite informe técnico en relación con la aprobación definitiva de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela C-3 (kioscos) de Meloneras 2A, en el que, tras analizar la solicitud presentada por la entidad FUND GRUBE, S.A. en fecha 22 de diciembre de 2025 (n.º registro 32378), la documentación técnica aportada para dicha aprobación definitiva, los antecedentes administrativos del expediente y la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como valorar las propuestas y alegaciones formuladas por las distintas administraciones y particulares, entre las que se incluyen los informes del Ministerio de Defensa, Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, Servicio Canario de la Salud, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, Dirección General de Costas, Cabildo de Gran Canaria, así como las alegaciones presentadas por COGORSA, S.L., la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Varadero Center y la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Meloneras Playa, dando respuesta expresa a cada una de ellas en el sentido de desestimación o estimación parcial en función de su contenido, concluye que, una vez introducidas las correcciones derivadas del trámite de información pública y de los informes sectoriales, procede informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Menor, al considerar que la misma se ajusta a la legalidad urbanística y sectorial vigente y resuelve adecuadamente las observaciones formuladas en el procedimiento, pasando el expediente a informe jurídico que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-La normativa de aplicación está recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP), así como el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF).

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 27-03-2026 09:27:04 Fecha: 27-03-2026 11:22:36	
Nº expediente administrativo: 2026-005979 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174			
Fecha de sellado electrónico: 27-03-2026 13:25:27	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 13:25:31	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA**

Segunda.- El artículo 162 de la LSENPC dice que los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida señalando el artículo 164 del mismo texto legal, que podrán realizarse modificaciones del Plan General en la medida que conste justificada su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

De este modo, tratándose de una modificación que se realiza a instancias de particular se acompaña memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la modificación, en la que se pone de manifiesto que la misma responde a la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a la realidad física y jurídica existente tras la anulación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico, recuperando la vigencia del PGOU de 1996.

Asimismo, en cuanto a la concurrencia de intereses, la memoria señala que la modificación atiende tanto al interés público, consistente en la adecuada ordenación urbanística del espacio, la mejora del entorno urbano y la integración paisajística de las edificaciones, como a los intereses privados de los titulares de los quioscos, permitiendo un ajuste razonable de los parámetros urbanísticos (edificabilidad y altura) que favorezca la viabilidad económica y la rehabilitación de las instalaciones, sin alterar el modelo territorial ni introducir cambios estructurales en el planeamiento. Se destaca igualmente que la modificación no implica costes para la Administración y que contribuye a la generación de ingresos derivados de la actividad urbanística.

En definitiva, la memoria concluye que la modificación resulta oportuna y conveniente al equilibrar los intereses públicos y privados concurrentes, garantizando la legalidad urbanística, la sostenibilidad económica y la adecuada ordenación del ámbito afectado.

De este modo, se da los requisitos legales para la tramitación de la modificación menor, y queda colmatada la necesaria motivación que impone el ejercicio de la potestad de planeamiento, resaltada en el artículo 4 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al indicar que "...el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve".

En cuanto al contenido de la modificación, consiste en esencia en alterar los parámetros urbanísticos de la parcela C-3 (quioscos comerciales de Meloneras 2A) del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, modificando la ordenanza aplicable para establecer una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² frente a la edificabilidad previa de 0,80 m²/m² prevista en el PGOU de 1996, así como una altura máxima de 1 planta (6,00 metros), manteniendo la ocupación del 100% de la parcela y sin modificar el volumen global existente, con el fin de adecuar la ordenación urbanística a la realidad física consolidada de los quioscos y dotar de cobertura legal a su situación actual.

Tercera.-En cuanto al procedimiento para la modificación señala el artículo 165 de la LSENPC, que se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, no requiriendo en ningún caso la elaboración y tramitación previa del documento de avance, y su iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto, público o privado, de modo que las referidas modificaciones se someterán al procedimiento simplificado de evaluación estratégica, a efectos de que se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

En el presente caso, la comisión de evaluación ambiental del Ayuntamiento determinó que la Modificación Menor no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que alteración de parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad y altura, supongan una alteración sustancial del modelo territorial.

Cuarta.-En cuanto a las alegaciones y escritos de particulares presentados en el período de información pública, con sustento en los razonamientos contenidos en el informe técnico emitido, procede desestimar las alegaciones formuladas por Don Domingo Jorge Gordillo Luján, en representación de la entidad COGORSA, S.L., (9 de junio de 2023, n.º de registro de entrada 14114), por cuanto la ordenación propuesta incluye dominio público municipal que no es objeto de esta modificación de planeamiento; estimar parcialmente las alegaciones formuladas por Don Klaus Dieter Fietz, en su condición de presidente de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Varadero Center, (6 de julio de 2023, n.º de registro de entrada 16614,) y por Don Francisco José Rodríguez Almeida, en su condición de presidente de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Meloneras Playa, (7 de julio de 2023, n.º de registro de entrada 16657) , en el sentido de reducir el coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m² y dos plantas previsto en la aprobación inicial a 1,00 m²/m² y una planta, con altura máxima de 6,00 metros, manteniendo el 100% de ocupación previsto en el PGOU'96; también procede tener por subsanadas las cuestiones puestas de manifiesto por el Ministerio de Defensa en su informe de fecha 28 de abril de 2023, n.º de registro de entrada 10592, al constar posteriormente informe favorable condicionado de fecha 23 de junio de 2023, n.º de registro de entrada 15455; tener por atendidas las observaciones formuladas por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Dirección General de la Costa y el Mar, en sus escritos de fechas 9 de mayo de 2023, n.º de registro de entrada 11290, 26 de mayo de 2023, n.º de registro de entrada 12930, y 21 de diciembre de 2023, n.º de registro de entrada

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 27-03-2026 09:27:04 Fecha: 27-03-2026 11:22:36	
Nº expediente administrativo: 2026-005979 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174			
Fecha de sellado electrónico: 27-03-2026 13:25:27	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 13:25:31	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA**

30818, al haberse incorporado la documentación requerida y haberse remitido nuevamente el documento para aprobación definitiva con fecha 14 de enero de 2026, n.º de registro de salida 220, sin que se emitiera nuevo informe dentro del plazo legal; tener por cumplimentadas las observaciones contenidas en el Acuerdo de la Comisión de Informe Único de la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, de fecha 14 de noviembre de 2023, presentado el 16 de noviembre de 2023, n.º de registro de entrada 27476; y tener presentes, por su carácter favorable o por no formular objeciones, los informes emitidos por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de fecha 10 de mayo de 2023, n.º de registro de entrada 11423, el Ayuntamiento de Mogán de fecha 16 de mayo de 2023, n.º de registro de entrada 11935, el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023, n.º de registro de entrada 12008, la Dirección General de Infraestructura Turística de fecha 30 de junio de 2023, n.º de registro de entrada 16089, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de fecha 10 de julio de 2023, n.º de registro de entrada 16832, y el Servicio Técnico de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria de fecha 26 de enero de 2026, n.º de registro de entrada 1777.

Quinta.- En cuanto al órgano competente para la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General, según dispone el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, el Pleno del Ayuntamiento, debiendo según señala los artículos 103.1 del mismo reglamento y artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, publicar la normativa modificada.

Propuesta de Resolución

Primera.-APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN MENOR del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGOU'96), tramitada por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento con número de expediente 2453/2021, a instancia de la entidad mercantil FUND GRUBE, S.A., con CIF A35233667, relativa a la parcela C-3 (Kioscos) de Meloneras 2A, por la que se modifica la ordenanza particular aplicable a dicha parcela en los términos siguientes:

Planeamiento en vigor:

PARCELA C-3 (KIOSCOS COMERCIALES EN MELONERAS 2A). Superficie: 4.515,00 m². Uso principal: comercial lúdico (local comercial, explotación deportes náuticos). Uso tolerado: no consta. Ocupación: 100%. Edificabilidad: 0,80 m²/m². Altura: 1 planta, 6,00 metros. Separación a linderos: no consta determinación específica.

Normativa de aprobación definitiva:

PARCELA C-3 (KIOSCOS COMERCIALES EN MELONERAS 2A). Superficie: 4.515,00 m². Uso principal: comercial. Ocupación máxima: 100%. Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m², en sustitución de la edificabilidad previa de 0,80 m²/m² prevista en el PGOU'96. Altura máxima: 1 planta, 6,00 metros. La modificación mantiene el volumen global existente, incorpora las determinaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas y de la normativa sectorial concurrente, y supedita la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico al cumplimiento de los deberes propios de las actuaciones de dotación, incluida la suscripción del correspondiente convenio urbanístico y el abono del 15% de cesión obligatoria por incremento de aprovechamiento con carácter previo a la ejecución de las obras.

Segunda.-DESESTIMAR las alegaciones formuladas por Don Domingo Jorge Gordillo Luján, en representación de la entidad COGORSA, S.L., presentadas con fecha 9 de junio de 2023, con número de registro de entrada 14114, por cuanto la ordenación propuesta incluye dominio público municipal que no es objeto de la presente modificación de planeamiento.

Tercera.-ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones formuladas por Don Klaus Dieter Fietz, en su condición de presidente de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Varadero Center, presentadas con fecha 6 de julio de 2023, con número de registro de entrada 16614, en el sentido de reducir el coeficiente de edificabilidad y la altura previstos en la aprobación inicial, quedando fijados definitivamente en 1,00 m²/m² y 1 planta, 6,00 metros, manteniéndose el 100% de ocupación previsto en el planeamiento vigente.

Cuarta.-ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones formuladas por Don Francisco José Rodríguez Almeida, en su condición de presidente de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Meloneras Playa, presentadas con fecha 7 de julio de 2023, con número de registro de entrada 16657, en el mismo sentido de reducir el coeficiente de edificabilidad y la altura previstos en la aprobación inicial, quedando fijados definitivamente en 1,00 m²/m² y 1 planta, 6,00 metros, manteniéndose el 100% de ocupación previsto en el planeamiento vigente.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 27-03-2026 09:27:04 Fecha: 27-03-2026 11:22:36	
Nº expediente administrativo: 2026-005979 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174			
Fecha de sellado electrónico: 27-03-2026 13:25:27	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 13:25:31	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA**

Quinta.-TENER POR SUBSANADAS o CUMPLIMENTADAS las cuestiones puestas de manifiesto por las Administraciones Públicas consultadas y por los órganos sectoriales intervinientes en el procedimiento, y en particular: las observaciones del Ministerio de Defensa contenidas en su informe de 28 de abril de 2023, registro de entrada 10592, al constar posteriormente informe favorable condicionado de fecha 23 de junio de 2023, registro de entrada 15455; las observaciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Dirección General de la Costa y el Mar, contenidas en sus escritos de 9 de mayo de 2023, registro de entrada 11290, 26 de mayo de 2023, registro de entrada 12930, y 21 de diciembre de 2023, registro de entrada 30818, al haberse incorporado la documentación requerida y remitido nuevamente el documento técnico previo a la aprobación definitiva con fecha 14 de enero de 2026, registro de salida 220, sin que se emitiera nuevo informe dentro del plazo legal; y las observaciones contenidas en el Acuerdo de la Comisión de Informe Único de la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, de fecha 14 de noviembre de 2023, presentado el 16 de noviembre de 2023 con número de registro de entrada 27476, al haber sido incorporadas las correcciones y determinaciones exigidas al documento para aprobación definitiva.

Sexta.-TENER PRESENTES, por su carácter favorable o por no formular objeciones incompatibles con la aprobación definitiva, los informes emitidos por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de fecha 10 de mayo de 2023, registro de entrada 11423; el Ayuntamiento de Mogán de fecha 16 de mayo de 2023, registro de entrada 11935; el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 16 de mayo de 2023, registro de entrada 12008; la Dirección General de Infraestructura Turística de fecha 30 de junio de 2023, registro de entrada 16089; el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de fecha 10 de julio de 2023, registro de entrada 16832; y el Servicio Técnico de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria de fecha 26 de enero de 2026, registro de entrada 1777.

Séptima.-REMITIR a la Consejería competente en materia de ordenación territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, con los mismos requisitos formales.

Octava.-ORDENAR LA PUBLICACIÓN del texto íntegro del acuerdo y de la normativa aprobada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en el Boletín Oficial de Canarias, en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, con referencia expresa al Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 33, de 17 de marzo de 2023, en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, produciéndose su entrada en vigor en los términos legalmente establecidos.

Novena.-DAR TRASLADO del presente acuerdo a la entidad promotora FUND GRUBE, S.A., así como a los interesados comparecidos y alegantes en el procedimiento, con expresión de los recursos que procedan en Derecho."

Sometida a votación, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía de fecha 23 de marzo de 2026, con con el voto favorable y unánime de los VEINTITRÉS (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc-Fac) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta transcrita, en sus propios términos."

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, libro la presente conforme a lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº

El ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.-Marco Aurelio Pérez Sánchez.

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 27-03-2026 09:27:04 Fecha: 27-03-2026 11:22:36	
Nº expediente administrativo: 2026-005979 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C2545C6FE409EC401D83A9517D92174			
Fecha de sellado electrónico: 27-03-2026 13:25:27	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 13:25:31	

En Puerto del Rosario, a catorce de abril de dos mil veintiséis.

LA CONCEJALA DELEGADA CON COMPETENCIA GENÉRICA, María Franco Medina.

768.593

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

1.220

Por el que se hace público, para conocimiento general, que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de marzo de 2026, se adopta el acuerdo de Aprobación Definitiva del expediente número 2453/2021 Ref^a. Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, ordenación urbanística de la parcela C-3 (Kioskos) del urbanización Meloneras 2A, promovido por la entidad mercantil “FUND GRUBE, S.A.”; expediente urbanístico que, aprobado inicialmente por el plenario municipal en sesión ordinaria del día 30 de marzo de 2023, fue sometido a todos los trámites legales y reglamentarios de notificaciones, publicaciones e información pública preceptiva. Aprobación definitiva que se adopta con fundamento en la documentación aportada y obrante en el citado expediente.


El 20 de marzo de 2023, el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la parcela C-3 (kioscos) de Meloneras, promovida por la entidad FUND GRUBE, S.A., en el que, tras analizar la documentación obrante en el expediente y recoger los informes sectoriales emitidos por el Ministerio de Defensa de fecha 16 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana de fecha 22 de diciembre de 2022, el Servicio Canario de la Salud de fecha 28 de diciembre de 2022, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones de fecha 11 de enero de 2023 y la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias de fecha 7 de febrero de 2023, acuerda su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (BOP número 33, de fecha 17 de marzo de 2023).

Asimismo se ha procedido a la publicación del citado expediente con la documentación técnica y el acuerdo íntegro adoptado por el Pleno, así como los informes técnicos y jurídicos previos a la aprobación definitiva, en la sede electrónica de la web municipal maspalomas.com, en el Tablón de Anuncios, apartado de Exposición Pública.

Simultáneamente y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con los artículos 103 y 104 del Decreto 181/2018 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y demás normativa de aplicación, se hace público el texto de la normativa urbanística de la citada modificación menor que figura en el Anexo al presente y que entrará en vigor transcurrido el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a seis de abril de dos mil veintiséis.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, PATRIMONIO PÚBLICO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA (Decreto número 3226 de 21/06/2023), Alejandro I. Marichal Ramos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 20-04-2026 11:27:51	
Nº expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): FA4DF08C5930E17F07808A931187940D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA4DF08C5930E17F07808A931187940D			
Fecha de sellado electrónico: 20-04-2026 11:27:51 Ver sello	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-04-2026 11:27:54	

ANEXO
NORMATIVA

URBANIZACIÓN MELONERAS 2A

PARCELAS C-3-1, 3-2, 3-3, 3-5, 3-6, 3-7 y 3-8							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
3.325	Comercial lúdico (1)	-----	100	1,00*	-----	1 planta máxima 6 m (2)	-----

* Corresponde a cada uno de los quioscos de estas parcelas 380 m², y podrá materializar además otros 95 m², una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación por Renovación Edificatoria que le permite esta Modificación Menor.

- (1) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (2) Altura máxima sobre rasante

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

PARCELA C-3-4							
SUPERFICIE M ²	USO CARACTERÍSTICO	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.190 (1)	Comercial lúdico (2)	-----	100	1,00* (3)	-----	1 planta máxima 6 m	-----

* Corresponde al quiosco de esta parcela 952 m², y podrá materializar además otros 238 m² una vez firmado Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana como condición de la Actuación de Dotación que le permite esta Modificación Menor.


- (1) Superficie resultante de la agrupación de las parcelas comerciales C3-0 de 715 m² y C3-4 de 475 m²
- (2) Local comercial, explotación deportes náuticos, ocio, lúdico, recreativo, cafeterías, bares y restaurantes
- (3) 1.190 m²
- (4) Se permitirá la existencia de dos plantas edificadas bajo la rasante de paseo marítimo, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad de acuerdo a las ordenanzas de aplicación, pero no a efectos el número de plantas y de altura máxima, siempre que las mismas se destinen a usos de carácter lucrativo, no incluyendo en estos los almacenes, salas técnicas, aljibes, cocinas, vestuarios de personal, aseos, ascensores, escaleras de evacuación y otras instalaciones complementarias de la actividad comercial.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Las edificaciones resultantes se deberán adaptar a los efectos del cambio climático, y en particular, en lo que se refiere a cerramientos, cubiertas y eficiencia energética.

La implantación de la edificación estudiará el impacto visual sobre la costa, debiendo presentar un anexo de integración paisajística con el proyecto.

717.470

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha:	20-04-2026 11:27:51	
N° expediente administrativo: 2021-002453 Código Seguro de Verificación (CSV): FA4DF08C5930E17F07808A931187940D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA4DF08C5930E17F07808A931187940D				
Fecha de sellado electrónico:	20-04-2026 11:27:51	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia:	