Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2024015308
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	25-09-2024
NIF	B35711571
Interesado	SAN AGUSTIN REALTY SL.
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU´96 SBT DE LA PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN, A INSTANCIAS DE LA ENTIDAD SAN AGUSTÍN REALTY S.L.

Indice del Expediente

23/09/2024	Solicitud genérica.xml	1..1
25/09/2024	Solicitud genérica	2..2
25/09/2024	INF PROPUESTA INCOACION parcela D San Agustín	3..4
25/09/2024	2_DATOS GENERALES INSTRUMENTO	5..9
25/09/2024	3_ANEXO 1 ANALISIS INTEGRACIÓN PAISAJE	10..23
25/09/2024	4_MEMORIA INFORMATIVA	24..103
25/09/2024	5_PLANOS INFO	104..133
25/09/2024	6_INFORME IMPACTO GÉNERO	134..156
25/09/2024	7_MEMORIA JUSTIFICATIVA	157..189
25/09/2024	8_PLANOS ORD	190..191
25/09/2024	10_CERTF REGISTRAL	192..194
27/09/2024	Decreto incoación MM parcela D	195..195
26/11/2024	TIII_DAE	196..267
18/02/2025	BORRADOR+DAE.zip	268..268
18/02/2025	Solicitud genérica.xml	269..269
18/02/2025	20240606_TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO	270..274
18/02/2025	ANEXO I_ANALISIS IP_signed_signed	275..288
18/02/2025	ANEXO I_IMPACTO GENERO_signed_signed	289..311
18/02/2025	CERTIFICACION REGISTRAL PARCELA D1	312..314
18/02/2025	MEMORIA INFORMATIVA_signed_signed	315..394
18/02/2025	Oficio de remision firmado	395..395
18/02/2025	PLANOS INF_signed_signed	396..425
18/02/2025	PLANOS ORD_signed_signed	426..427
18/02/2025	POA_MM.Fdo	428..428
18/02/2025	TIII_DAE_signed_signed	429..500
19/02/2025	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO_INICIO AMBIENTAL	501..512
20/02/2025	INFORME PROPUESTA INICIO AMBIENTAL	513..515
20/02/2025	ELEVAC_PROPUESTA CONCEJAL PARCELA D S_AGUSTIN	516..518
04/03/2025	CERTIFIC_PLENO INICIO AMBIENTAL	519..523
04/03/2025	TRASLADO ACUERDO	524..528

Indice del Expediente

24/04/2026	Informe Modificación Menor Parcela D san agustin_firm	529..540
24/04/2026	Dictamen_IJ Expte 15308_2024_firmado	541..546
21/05/2026	Modificacion-Informe Modificación Menor Parcela D san agustin_firm	547..558
01/06/2026	15308-2024_subsanación	559..560
01/06/2026	ACTA ORGANO AMBIENTAL 19052026_fdo-new	561..570
09/06/2026	Solicitud genérica.xml	571..571
11/06/2026	TOMO II_MEMORIA JUSTIFICATIVA_signed_signed	572..608
11/06/2026	TOMO II_ANEXO I_INFORME DE IMPACTO DE	609..634
11/06/2026	TOMO I_PLANOS DE INFORMACION_signed_signed	635..671
11/06/2026	TOMO II_PLANOS DE ORDENACION_signed_signed	672..677
11/06/2026	TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL	678..762
11/06/2026	TOMO I_ANEXO I_ANALISIS DE INTEGRACION	763..778
11/06/2026	TOMO I_MEMORIA INFORMATIVA_signed_signed	779..859
11/06/2026	TOMO 0. DATOS GENERALES DEL	860..865

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 78473947V **Nombre y apellidos / Razón social:** CAROLINA RAMIREZ MORALES
Domicilio: Calle/Plaza: Calle Doctor Verneau, 1, oficina 107 **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35001
Teléfono fijo: 928965167 **Correo electrónico:** INFO@URBANFIX.ES

Datos de la solicitud

Expone: Que se procede a la entrega de la totalidad de la documentación correspondiente a la Fase de Borrador + DAE de la “Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de Gran Canaria.

Solicita: SE SOLICITA AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado dicho documento técnico, a fin de iniciar la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
BORRADOR+DAE.zip	7ED089D55C1729C5FF77B95EE54FC0F7

En MASPALOMAS, a 23/09/2024

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	RAMIREZ MORALES CAROLINA Ver firma	Fecha: 23-09-2024 13:11:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-023006	Fecha: 23-09-2024 13:11

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0DD2F2AA5683EF1DB9ECFE201FC593F1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0DD2F2AA5683EF1DB9ECFE201FC593F1

Fecha de sellado electrónico: 24-09-2024 07:27:08 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:34

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 78473947V **Nombre y apellidos / Razón social:** CAROLINA RAMIREZ MORALES
Domicilio: Calle/Plaza: Calle Doctor Verneau, 1, oficina 107 **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35001
Teléfono fijo: 928965167 **Correo electrónico:** INFO@URBANFIX.ES

Datos de la solicitud

Expone: Que se procede a la entrega de la totalidad de la documentación correspondiente a la Fase de Borrador + DAE de la "Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. Gran Canaria.

Solicita: SE SOLICITA AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado dicho documento técnico, a fin de iniciar la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).

Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.

Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.

Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.

Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.

Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.

Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
BORRADOR+DAE.zip	7ED089D55C1729C5FF77B95EE54FC0F7

En MASPALOMAS, a 23/09/2024

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	RAMIREZ MORALES CAROLINA	Fecha: 23-09-2024 13:11:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-023006	Fecha: 23-09-2024 13:11

Nº expediente administrativo: 2018-002416 Código Seguro de Verificación (CSV): 0DD2F2AA5683EF1DB9ECFE201FC593F1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0DD2F2AA5683EF1DB9ECFE201FC593F1

Fecha de sellado electrónico: 24-09-2024 07:27:08 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 25-09-2024 10:18:51

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 25-09-2024 11:17:13

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): C3261BFE0427B724F12069E30FC0FA99
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C3261BFE0427B724F12069E30FC0FA99

Fecha de sellado electrónico: 25-09-2024 11:17:13 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:36

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, R. Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Signt.: ACH
Asunto: Incoación expte. administrativo

INFORME-PROPUESTA

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, y artículo 342.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, contando con los siguientes

ANTECEDENTES

I. El 23 de septiembre de 2024, con número de registro de entrada 23006, Dª. Carolina Ramírez Morales, en representación de los promotores de la iniciativa, las entidades mercantiles San Agustín Realty, S.L., Yupex Pirámide, S.L. y de D. Rogelio Díez González, tal y como se acredita en la documentación presentada, presenta escrito en el que manifiesta que con el objeto de Inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, de conformidad con el art. 29 referido a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada indicando que «el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico», continúa indicando que con motivo de la propuesta de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la parcela “D” de San Agustín**,** se presenta solicitud de inicio de trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica, acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico correspondiente, suscrito por la entidad Urbanfix, S.L.

II. El 25 de septiembre de 2024, se remite a los efectos de informe jurídico que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Única.- Constando en la documentación presentada la justificación de la oportunidad y conveniencia de la incoación del expediente instando la modificación del vigente PGOU en la parcela “D” de San Agustín, delimitado en la documentación gráfica que se acompaña, en relación a los intereses concurrentes, se eleva a la consideración del concejal del área de urbanismo, la siguiente propuesta de resolución

Primera.- **INCOAR EXPEDIENTE** a instancias de Dª. Carolina Ramírez Morales, en representación de los promotores de la inciativa, las entidades mercantiles San Agustín Realty, S.L., Yupex Pirámide, S.L. y de D. Rogelio Díez González, a los efectos de proceder a la Evaluación Ambiental Estratégica del documento presentada, a cuyo efecto se remite el expediente a los servicios técnicos y jurídicos.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

MASPALOMAS COSTA CANARIA

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:25
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F63D4CB3894127B450DC1760DD753248 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F63D4CB3894127B450DC1760DD753248		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:25 Ver sello	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:38

ÍNDICE

1. PROMOTOR _____ 1
2. EQUIPO REDACTOR _____ 1
3. FECHA DE REDACCIÓN _____ 3
4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO _____ 3

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:25

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F63D4CB3894127B450DC1760DD753248
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F63D4CB3894127B450DC1760DD753248

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:25 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:38

1. PROMOTOR

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D" viene promovida por las Entidades Mercantiles siguientes:

- SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F.
- YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 0*.6**.0*1-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana

2. EQUIPO REDACTOR

DON JONATAN TABARES SICILIA, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la C/Dr. Verneau 1, oficina 107, C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y DNI 78.546.986 P, en calidad de Administrador Solidario de la Entidad URBANFIX S.L. declara **BAJO SU REPONSABILIDAD** los siguientes extremos:

Que el Equipo Redactor y la Estructura del Documento: *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D",* son los que se establecen a continuación:

El equipo redactor se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau. n.º 1, oficina 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

URBANFIX S.L. / COLABORADORES

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos.

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307 ICALPA.

Luis Jorge Castellano Verdugo - Abogado, col. 7.039 ICALPA.

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576 COAGC.

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC.

Lisandra Dolores Henríquez Ramos – Geógrafa.

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa.

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo.

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública.

Carlos Javier Delgado Mujica – Historiador.

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:25
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F63D4CB3894127B450DC1760DD753248 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F63D4CB3894127B450DC1760DD753248		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:25	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:38

Rubén Reyes Rodríguez – Técnico en Desarrollo de Aplicaciones WEB y Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes.

Ismael Rodríguez Gil - Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil.

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:25

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F63D4CB3894127B450DC1760DD753248
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F63D4CB3894127B450DC1760DD753248

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:25 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:38

3. FECHA DE REDACCIÓN

La redacción del presente instrumento se lleva a cabo en:

JULIO 2024

4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El artículo 140 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* y los artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, el presente documento se corresponde con el BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO y consta del siguiente contenido documental:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
    - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
    - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Firmando digitalmente este informe a fin de que surta los efectos que correspondan respecto a la totalidad de los tomos que conforman este documento: tanto respecto a su contenido como a la competencia profesional del equipo redactor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:25
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F63D4CB3894127B450DC1760DD753248 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F63D4CB3894127B450DC1760DD753248		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:25	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:38

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO I. ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27 Ver sello - 1/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27 - 2/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-1

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS I-1
1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE I-1

2. OBJETO Y ALCANCE I-1

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN I-2
3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5 ..... I-2

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE II-2

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS II-2

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA III-6

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL III-6

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-8

7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN III-9

8. CONCLUSIÓN III-11

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 3/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este documento se integra en la Modificación Menor (en adelante MM) de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LSENPC), y artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante RPC), los cuales establecen como **contenido documental mínimo** de los instrumentos de ordenación urbanística:

> *3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.*

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico, se recoge en este análisis los elementos del paisaje analizados que a criterio del equipo redactor, se consideran como propios y característicos del paisaje que conforma el ámbito de actuación.

A continuación, se introducirá el concepto y se hará una mirada general del paisaje característico del ámbito. También se recogerá la clasificación realizada por el documento que actualmente está vigente y clasifica los paisajes de España, el Atlas de los Paisajes de España.

1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE

El paisaje es algo cambiante a lo largo del tiempo, al igual que las personas; este concepto se puede entender como lo epidérmico de un lugar. Aplicado al ámbito de ordenación y tomando como referencia el ámbito de estudio (Morro Besudo, San Agustín y Las Burras), se distingue y predomina un paisaje costero con presencia del uso turístico, que, sin embargo, en la actualidad presenta un significativo estado de obsolescencia.

El concepto de paisaje se puede entender como aquél que "*incluye a la vez realidad objetiva y percibida, sentidos añadidos e incluso al hombre reconfigurador y perceptor del espacio*".

Tal como recoge el **CONVENIO EUROPEO DE PAISAJE, publicado en el BOE núm. 31, del 5/02/2008**, "*por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.*" Recogido esto, se entiende que la población, los ciudadanos residentes de un lugar son una parte fundamental del mismo, siendo estos los que lo modifican y lo perciben de una forma u otra, al igual que los que lo crean y transforman, tanto con su presencia como con su intervención en el mismo.

2. OBJETO Y ALCANCE

Este documento tiene como finalidad el análisis del paisaje para detectar posibles efectos adversos generados por actuaciones concretas, centrándose en cómo afectarán las actuaciones previstas a la visualización y valores paisajísticos, teniendo por tanto una gran importancia su componente gráfica y la identificación de los elementos que conforman el paisaje del ámbito.

Se trata, por tanto, de un instrumento que vela porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. El objetivo final es mantener los objetivos de calidad paisajística, y que los posibles y futuros proyectos respondan a dicha finalidad.

Los estudios de paisaje deben acompañar a los Planes Generales de Ordenación Municipal que así lo requieran, en este caso acompaña a la presente MM como contenido mínimo documental. Su tramitación se realizará conjuntamente al instrumento de planificación al que acompaña, siendo parte de la documentación de carácter informativo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 4/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN

3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

Como se recoge en la Memoria de Información, a esta MM le afecta al ámbito de ordenación el PTE-5, instrumento que fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano.

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE

La parcela está situada en primera línea de costa, entre el aparcamiento público de la Calle Las Acacias y el paseo litoral de la Playa de San Agustín. Por ello, linda hacia el sur con el dominio público marítimo terrestre (paso de peatones público lindando con la playa).



Ilustración 1. Afecciones de la Parcela D.

Más de 150 metros lineales de perímetro dan al paseo, teniendo la parcela una importante fachada enfrentada a la costa, y por ello, un deber legítimo de integración y respeto hacia la misma. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Mientras que la parcela se encuentra abierta, sin elementos constructivos, con lo que el cielo también forma parte de este escenario, al permitir unas perspectivas visuales abiertas que permiten la visual a lo infinito.

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS

En la parcela encontramos varios elementos que conforman el paisaje, pero para entenderlo, es necesario estudiar todos estos elementos separados en su conjunto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 5/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

- El mar y la costa

Como se ha recogido anteriormente, la parcela linda con el paseo que recorre toda la costa, teniendo como telón de fondo el mar, puesto que no existen elementos que obstaculicen las visuales hasta el mismo. Esto resulta en una fachada costera, que aporta color y una silueta inmensa, suponiendo un fenómeno ambiental que permite la perspectiva abierta de la parcela al mismo y del mismo a la parcela.

Debido a la orografía del terreno en el espacio de la MM, el paisaje costero se entiende como una sucesión de planos a distintos niveles, todo el frente de la Playa de San Agustín en primera y segunda línea, que forman parte del paisaje en su conjunto, tal como se muestra a continuación:



Ilustración 2. Franja costera. Fuente: Google Earth.

- Vías, aparcamiento y paseos peatonales

Otro elemento intrínseco es la red peatonal que dibuja los caminos en el suelo, paseos o como en este caso, el aparcamiento situado en la parte trasera de la parcela. Estas trazas del suelo configuran el espacio de tránsito y los puntos desde donde se permitirá la visual del ciudadano con y hacia la parcela, al igual que su interacción con la misma.

El aparcamiento trasero se encuentra como un gran vacío previo a la llegada a la parcela, pero que igualmente impide la visión de esta (solo en un tramo) ya que se encuentra cerrado por un muro perimetral, no dejando ver tampoco la presencia de vehículos estacionados.

Este muro sería un elemento cuya retirada debiera ser contemplada, permitiendo la mirada de un lado al otro de la parcela hacia el mar.

- La vegetación

La vegetación a los alrededores de la parcela es escasa, existiendo únicamente las especies de Tarajal Canario, a los extremos del aparcamiento público, y Palmeras Canarias que pertenecen a los complejos turísticos colindantes con la parcela. Por ello, la vegetación no es este caso un elemento que singularice el paisaje del ámbito de actuación.

Sin embargo, ello vislumbra la posibilidad y necesidad de implantar una vegetación que haga del ámbito una parcela más singular y contribuya a su embellecimiento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 6/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

- Las edificaciones turísticas, el turismo

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etc.), y genera emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo.

El sur de la isla ya es un atractivo turístico de por sí, con su buen clima e interminables costas en las que se han desarrollado los recursos turísticos. Sin embargo, es en este territorio donde se denota y demuestra por los residentes que viven durante todo el año en el sur de la isla, que este recurso se ha masificado, ganándole espacio a los recursos naturales y al paisaje. Esto ha producido un deterioro del patrimonio; costas y playas, degradando el territorio y produciendo un desequilibrio entre el interior construido y el litoral. Esta masificación de edificaciones turísticas en los perímetros de la parcela y a lo largo de todo el paseo ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo "*en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a la crisis económica.

En cuanto a la tipología y disposición de las edificaciones del entorno de la parcela, a lo largo de todo el paseo de San Agustín (frente litoral) se aprecian edificaciones de distintas tipologías y alturas. Desde edificaciones compactas desarrolladas como bloques lineales o bloques en L, de cuatro a ocho plantas, hasta edificaciones disgregadas con una y dos plantas.





Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39



Ilustración 3. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis.

- El cielo

Por último, el cielo, ya que el espacio libre, tanto delantero como trasero (en un tramo de muro abierto), permiten observar el cielo, con lo que el paisaje no tiene límite. Se suceden fenómenos enriquecedores con colores y texturas que se dibujan entre el mar y el cielo en determinadas horas y días, llegando casi a difuminarse el límite entre estos, suponiendo un único elemento que acoge todo el campo visual.

A continuación, se adjunta una foto en la que se puede apreciar la continuidad visual que existe desde el aparcamiento hasta la costa, y apreciándose como el cielo puede ser parte del paisaje:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 8/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

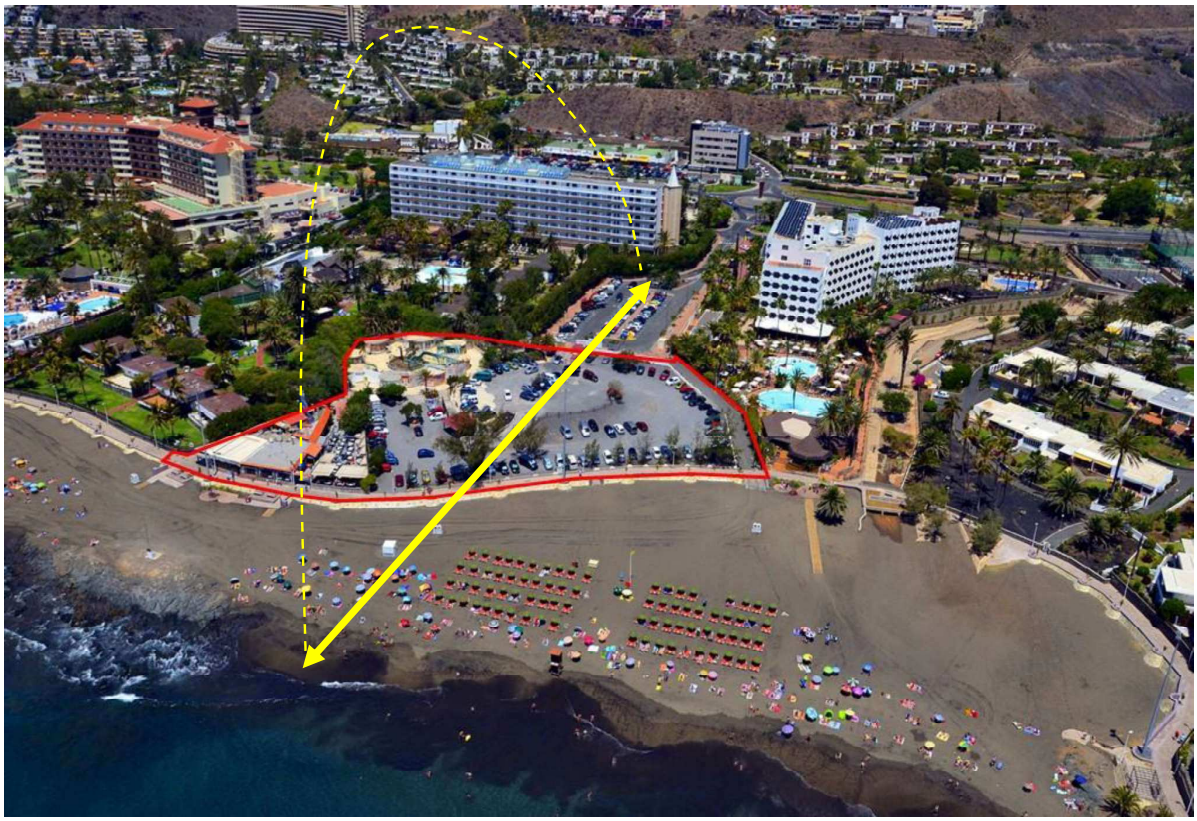


Ilustración 4. Delimitación de la Parcela D y perspectivas visuales. Fuente: Blog Fotografías Aéreas de Canarias.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA

A continuación, se procede a analizar cómo se aprecia e integra la propuesta realizada para la Parcela D en el ámbito de actuación.

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL

De todos los elementos visuales que contribuyen a la definición del paisaje, sin duda la percepción visual juega un rol importante, dado que los elementos esenciales de cualquier paisaje son de naturaleza visual: forma, color, textura y tono.

La cuenca visual es el conjunto de superficies o zonas que son vistas desde un punto de observación, o, dicho de otra manera, es el entorno visual desde un punto concreto; o simplemente, es la recta imaginara que partiendo desde un punto de observación conecta con otro punto destino, del cual se quiere saber si es visible o no, en función a la interferencia que pueda haber a causa de elementos topográficos (relieve, construcciones, etc.) que impidan la visibilidad del ámbito. En consecuencia, esta recta imaginaria permite definir zonas accesibles y no accesibles visualmente desde cualquier punto de observación.

Para la elección de los puntos de observación, se ha tenido en cuenta los recorridos y los puntos de acceso al ámbito de ordenación, siendo los puntos clave la llegada al aparcamiento trasero y el paseo litoral. Se ha calculado la cuenca visual desde ambos puntos mencionados, aparcamiento posterior y paseo litoral, y se aporta también una panorámica desde el paseo, para ver cómo sería la visual desde el mismo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 9/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39



Ilustración 5. Zona visible desde el punto de observación 1. Elaboración propia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 10/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39



Ilustración 6.Zona visible desde el punto de observación 2. Elaboración propia.



Ilustración 7. Panorámica desde el paseo litoral.

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

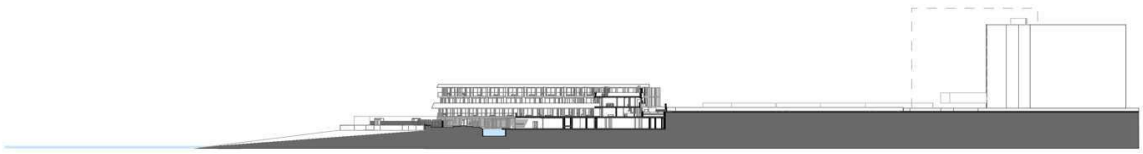
El proyecto realizado para el ámbito de actuación se inserta en la parcela ocupando el suelo señalado en la siguiente imagen:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 11/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39



Ilustración 8. Parcela en el entorno del litoral de San Agustín.

En cuanto a su encaje en el territorio, por la altura de la edificación, quedaría de la siguiente manera, siendo una edificación que no supera en altura a las edificaciones hoteleras traseras, permitiendo la visual desde las mismas:



Por último, se adjunta una infografía de cómo quedaría situada la propuesta en el ámbito de ordenación[1]:



Ilustración 9. Inserción de la propuesta en el entorno litoral.

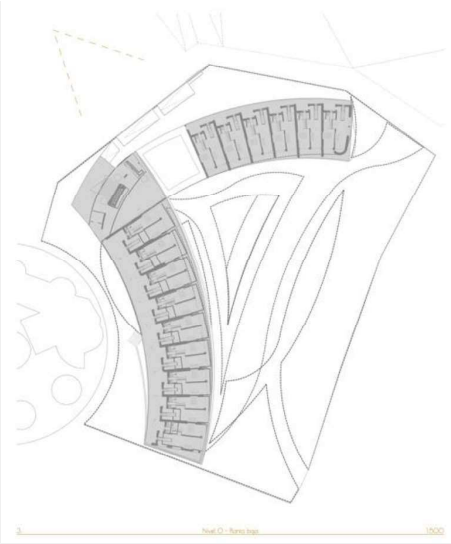
7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN

Para tener una idea y visión de la propuesta, a continuación de aportan los planos e infografías de la misma, con las que se justifica que el proyecto está diseñado para adaptarse lo máximo posible al ámbito

[1] *Se trata de la propuesta edificatoria correspondiente a la parcela D1 del ámbito de ordenación.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 12/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

y no causar ningún impacto visual, siendo un proyecto en el que hay aperturas para permitir la visión desde distintos puntos de vista.



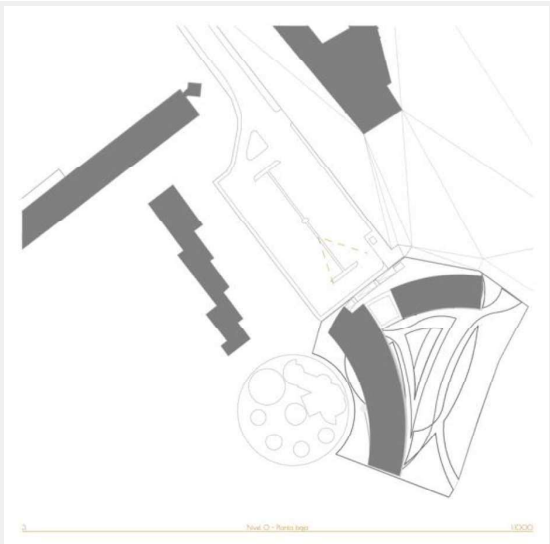


Ilustración 10 y 9. Aperturas visuales del proyecto.



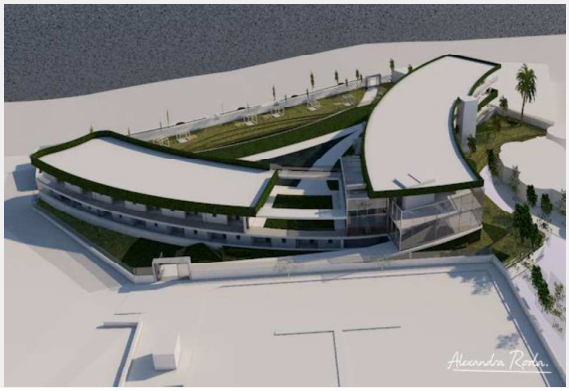


Ilustración 10 y 11. Perspectivas desde el vacío interior y encuentro entre volúmenes.



Ilustración 12. Perspectiva desde el aparcamiento



Ilustración 13. Perspectiva desde el mar.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27 - 13/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

8. CONCLUSIÓN

Del análisis expuesto, se considera que el proyecto edificatorio de mayor volumen e impacto visual -parcela D1- se ha diseñado teniendo en cuenta todas las variantes en cuanto a integración paisajística del ámbito de ordenación (generando aperturas interiores, materiales traslúcidos, altura de la edificación controlada y vegetación autóctona igual a la de los alrededores) resultando en una propuesta adaptada y respetuosa con el medio ambiente que lo rodea.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:27
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B6B90BABDA5A906EC41ED9EBA3760453		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:27	- 14/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:39

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 Ver sello - 1/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 2/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES I-1

1. SITUACIÓN I-1

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-2

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN I-5
3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN I-5
3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO I-5
3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN I-9

4. CONTENIDO Y VIGENCIA I-10

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD I-10

6. ANTECEDENTES I-11
6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS I-11
6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS I-13

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL II-14

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN II-14
7.1. LEGISLACIÓN II-16

8. PLANEAMIENTO VIGENTE II-32
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL II-32
8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO II-41

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO III-53

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA III-53

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO III-53

11. CAMBIO CLIMÁTICO III-53

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA IV-55

12. MARCO TEÓRICO IV-55
12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE? IV-55
12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO? IV-56

13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO IV-58
13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL IV-58
13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS IV-59
13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO IV-62
13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES IV-63

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO V-71

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO V-71

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 3/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO V-73

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO V-74
16.1. DECLIVE Y DESUSO V-74
16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA V-74
16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN V-75

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 4/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en la parcela "D" del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU-01 "Ortofoto".



Ilustración 1. Localización de la MM. Elaboración propia.

Dicho ámbito comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención, además de a la referida parcela D, afecta también a los espacios anexos a la misma: espacio libre, servidumbre de acceso al mar y paseo marítimo, pasos peatonales y caminos de acceso al mar; no obstante, en el presente documento, nos referiremos al ámbito de actuación haciendo mención a la "Parcela D", por simplificar la denominación del ámbito de actuación; a sabiendas de que, como se ha expuesto, dicho ámbito es más amplio.

La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA de 1996 (en lo sucesivo PGO,96) para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente. En la siguiente imagen se señala dicho ámbito:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 5/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 2. Parcela D y parcelas interiores: D1, D2 y D3. Elaboración propia.

La parcela D del PGO,96, aun siendo urbanísticamente una sola, contiene dos parcelas diferenciadas morfológica y funcionalmente y con ordenanzas diferentes, las denominadas D1 y D2; no obstante, y atendiendo a la estructura de la propiedad, la MM que ahora se tramita considera a todos los efectos tres parcelas diferenciadas con las siguientes superficies:

- Parcela D1 5.821 m².
- Parcela D2 1.886 m².
- Parcela D3 945 m².[1]

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

La Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. Esta Entidad es propietaria de la **parcela D-1**, cuya descripción es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 6/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.

REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT

FINCA REGISTRAL: 8984



Ilustración 3 .- Parcela D1. Elaboración propia

- Entidad mercantil YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, correspondiéndose la descripción de la finca propiedad de esta entidad con la siguiente:

  URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 7/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

FINCA REGISTRAL N.º 2/576.

Se corresponde con la **parcela D-2.**



Ilustración 4 .- Parcela D2. Elaboración propia

- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la finca se identifica con la siguiente:

  URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

  FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 8/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 5 .- Parcela D3. Elaboración propia

Se corresponde con la denominada en esta MM como **parcela D-3.**

La propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante LSENPC).

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN

Se dispone de dos escalas de análisis con la finalidad de tener el diagnóstico con mayor amplitud, a fin de dar las determinaciones de ordenación de manera precisa sobre la parcela D objeto de esta MM. Así se definen "Ámbito de Estudio" y "Ámbito de Actuación".

3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

Las parcelas cuyas determinaciones urbanísticas van a ser objeto de la presente MM, se encuentran incluidas en el ámbito definido por el PGO,96 actualmente vigente, denominado Morro Besudo, San Agustín y Las Burras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 9/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 6. Ámbito de estudio. Elaboración propia.

Por los antecedentes urbanísticos de la parcela, esto es, debido a que esta surge como fruto de un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo que se corresponde con el ámbito descrito anteriormente, se ha optado por conservar dicha delimitación de referencia como ámbito de estudio, de forma que se mantenga la relación entre ésta y la urbanización de origen.

En la zona que se ha tomado como referencia de ámbito de estudio, se han sucedido desde los años 70 hasta fecha reciente una serie de modificaciones del planeamiento que tienen como denominador común haber alterado la calificación urbanística de parcelas que, ostentando un uso comercial, han pasado a tener un uso turístico alojativo; proceso al que pretende sumarse la parcela D, objeto de la presente MM; tal como se justificará más adelante.

Este ámbito está constituido por una sucesión de urbanizaciones, como son Bahía Feliz, Playa del Águila, Morro Besudo y San Agustín, localizadas a lo largo del vial GC-500, principal vía de acceso al núcleo hasta la década de los noventa. Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. Es San Agustín junto al entorno de la charca de Maspalomas, donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística y en la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

A continuación, se extracta del Plan de Modernización de San Bartolomé de Tirajana, actualmente anulado, el Diagnóstico que se hace en dicho instrumento de planeamiento, respecto a San Agustín. La justificación de traerlo al presente documento, a pesar de no estar vigente, se señala más adelante con objeto de analizar el planeamiento urbanístico (apartado 8.2).

> *Morfología urbana.*
>
> *San Agustín, se localiza a lo largo de la GC-500, ocupando ambos laterales de esta vía, muy cerca de la costa. Está constituida por varios sectores, que conforman una trama urbana orgánica con manzanas irregulares derivadas, en parte, de la trama agrícola, con una densidad media y una ocupación de las mismas medias baja, sí bien es verdad que existen algunos complejos hoteleros que poseen una mayor ocupación. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y tres plantas, a excepción de las*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 10/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

construcciones que constituyen los complejos hoteleros, como es el caso del Hotel Gloria Palace de San Agustín, que alcanza las ocho plantas.

Usos.

El área de San Agustín, con un carácter originalmente turístico, se ha visto afectado por el fenómeno de la residencialización. En la actualidad presenta el mayor grado de residencialización, ya que al 11% del suelo destinado al uso residencial hay que sumarle un 38% más del suelo de alojamiento turístico que ha abandonado esta actividad.

Es significativa la insuficiente calidad y el alto grado de obsolescencia de gran parte de la oferta existente. Dentro del uso turístico, predomina el extrahotelero con 19 establecimientos frente a 8 hoteles. Una proporción que sería aún mayor de no ser por la ocupación gradual a lo largo de las últimas décadas de muchos de ellos como vivienda o segunda residencia.

La actividad comercial de San Agustín es dispersa. El uso comercial se concentra en 5 centros comerciales. San Agustín y el área comercial de Rocas Rojas presentan actividad, mientras que el CC El Portón está actualmente cerrado y el CC Morro Besudo se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, destaca la presencia de suelo destinado a espacio libre y deportivo, que supones alrededor de un 20%. En la zona de Playa del Inglés, los espacios libres públicos aparecen como manchas dispersas en el territorio, a diferencia de San Agustín y Maspalomas donde se presentan con mayor presencia.

Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.

En San Agustín se encuentran gran variedad de tipologías edificatorias, dependiendo de las distintas zonas. En el área de Morro Besudo son las edificaciones de media densidad las que más abundan, combinándose con algunas edificaciones singulares o agrupadas. Sin embargo, en las zonas más cercanas a la playa de San Agustín o de Las Burras, son las edificaciones en hilera o agrupadas las que configuran el área. Esto contrasta con aquellas tipologías en bloque abierto en altura, que se ubican en el borde del barranco de Joseíto, y las que conforman los cuatro grandes hoteles en el perímetro de la playa de San Agustín, a las que se les une el Hotel Don Gregory en uno de los bordes de la playa de las Burras. En esta área cabe destacar el Centro Comercial de San Agustín como edificación singular.

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extra-hotelera. La modalidad predominante es la extra hotelera, con una relación de seis establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. Se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extrahotelero, el primero es el apartamento y el segundo es el bungalow.

Son más frecuentes los apartamentos en San Agustín y Playa del Inglés, mientras que la implantación de los complejos de bungalows, son más habituales en Maspalomas. La mayor parte de los establecimientos hoteleros se concentran en San Agustín y Playa del Inglés a lo largo de la GC-500, mientras que en el ámbito de Maspalomas se localizan principalmente en el sector de Meloneras. Los establecimientos hoteleros en los ámbitos de San Agustín y Playa del Inglés tienen una categoría entre 2 y 4 estrellas y un único hotel de 5 estrellas, es el Hotel Meliá Tamarindos.

Antigüedad y estado del alojamiento turístico.

Las edificaciones turísticas tienen en su mayoría más de 30 años, la característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento donde las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener la competitividad de los establecimientos turísticos. La concentración de los complejos turísticos más antiguos se sitúa desde Playa del Águila hasta Playa del Inglés y la zona del Faro de Maspalomas con antigüedades superiores a 40 años en algunos casos.

Plazas de alojamiento.

El ámbito turístico de Maspalomas Costa Canaria cuenta con 121.658 plazas de alojamiento de las cuales 99.222 están en la actualidad activas. La modalidad hotelera dispone de 35.650 plazas, siendo Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 48,5%, seguida por Maspalomas con un 37,5% y San Agustín con un 14 %. Los establecimientos extra hoteleros disponen de 63.572 plazas activas, volviendo a ser Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 80%, seguida por San Agustín con un 10,5% y Maspalomas con un 9,5%.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 11/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Por otro lado, *del "Estudio relativo a las posibilidades de implementación de Modelos de Rehabilitación Turística. San Agustín en Gran Canaria"* realizado por Casariego/Guerra, Arquitectos S.L. y publicado por la Viceconsejería de Turismo, se extrae que la:

> *"Estrategia de Actuación en San Agustín se soporta en dos objetivos generales: La Protección del área de San Agustín, esto es sus singulares valores medioambientales, urbanos y también de atractivo turístico, y paralelamente, la Rehabilitación edificatoria, con la pretensión adicional de que pueda servir de origen para una gestión turística unitaria del conjunto.*
>
> *Características de los edificios de apartamentos.*
>
> *Ahora bien, el espacio comunitario no responde a los índices turísticos actuales, particularmente si lo comparamos con los dispuestos en los estándares oficiales, que no obstante, reservan la posibilidad de regulaciones específicas para los casos de rehabilitación de núcleos turísticos. Nos estamos refiriendo en concreto al índice de superficie de parcela neta por plaza alojativa. Estableciendo tres umbrales globales: > 50 m2/p.a.; > 35 m2/p.a. y < 50 m2/p.a.; y < 35 m2/p.a., y poniendo en relación este rango con la calidad del espacio comunitario de cada inmueble, podemos concluir en la necesidad de establecer condiciones adicionales al índice numérico para calificar la idoneidad del establecimiento, ajustando además el índice a aplicar a esta zona específica, en cuanto se trata de un área de rehabilitación turística."*

San Agustín es ahora un pequeño enclave turístico-residencial situado sobre las dos playas de San Agustín y Las Burras. La primera alteración que sufrió dicha zona, incluso antes de la urbanización, fue la producida por la carretera construida para conectar Las Palmas de Gran Canaria con el sur de la isla y que, al atravesar los tres barrancos, dividió desde el primer momento el área de San Agustín en dos mitades: la franja de la montaña y la franja de la playa.

Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, la GC-500 principal vía de acceso al núcleo, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. En la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

En San Agustín, en toda la franja costera que va de Morro Besudo a Las Burras, se producen diferentes situaciones orográficas que repercuten en la adaptación de la edificación. En Morro Besudo, la altura de edificación generalizada es de 4 plantas. En San Agustín y La Gloria existe una gran proporción de edificaciones de entre una y tres alturas, estableciéndose como excepción a esta condición los establecimientos hoteleros situados en el borde de la GC-500. En el margen del Barranco de Joseíto se produce un salto de cota entre los dos bordes de la manzana similar al que existe entre la playa de San Agustín y Morro Besudo. Aquí las edificaciones tienen entre una y dos alturas en la calle principal de acceso y varios niveles de cara al parque del barranco. En La Gloria las agrupaciones cuentan con edificaciones de entre una y dos alturas si se excluya el Hotel Gloria Palace.

Estas condiciones tienen su repercusión también en la tipología y categoría de los establecimientos turísticos que se desarrolla en hoteles entre 2 y 5 estrellas localizados fundamentalmente entre la línea costera y la GC-500 y apartamentos entre 1 y 3 llaves situados fundamentalmente al otro lado de la GC-500.

Respecto a los usos existe una notable diferencia entre los planteados en el PGO,96 y los usos reales actuales, fundamentalmente por la residencialización que ha sufrido gran parte del uso turístico en el sector.

En cuanto a la densidad real por plaza alojativa se puede comprobar que en el ámbito Morro Besudo/San Agustín/ Las Burras, ésta es fundamentalmente inferior a la establecida por el PGO,96 de 50m²/plz.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 12/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Dentro de San Agustín existe gran variedad de espacios libres, destacan el Parque lineal, anexo a la GC-500, y el que conforma el Barranco de Joseíto. Ambos son los espacios libres de mayor tamaño, que además presentan el mejor tratamiento y mantenimiento. El paseo marítimo se ve muy deteriorado, con falta de mobiliario y, sobre todo, de continuidad inexistente entre las playas de Bahía Feliz y El Águila, incluso desde Morro Besudo hasta la playa del Águila no existe paseo debido a que las edificaciones limitan con el acantilado. En la parte que limita con la playa de San Agustín el tratamiento es adecuado, aunque carece de zonas de sombra, mientras que, en la parte de la playa de Las Burras, el paseo se encuentra sin tratar, con mejor ancho y a nivel de playa.

El sistema viario está formado, en primer lugar, por una vía estructurante principal, la autopista GC-1, dando acceso a los núcleos turísticos y conectándolos con el resto de la isla, y en segundo lugar, por un viario urbano básico, la carretera GC-500, que articula el tráfico local de norte a sur permitiendo la conexión con el resto del núcleo. El resto de las calles conforman en viario básico local y secundario.

3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto al inicio del presente documento el ámbito de actuación de la presente MM comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, Pasos Peatonales y caminos de acceso al mar. La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PGO,96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente.



Ilustración 7. Ámbito de ordenación. Elaboración propia.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 13/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

4. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 la vigente Ley del Suelo de Canarias y el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RP), el presente Borrador + Documento Ambiental Estratégico atiende a la estructura de contenidos que obra en el TOMO 0.

Concretamente, este documento se corresponde con la Memoria Informativa del TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, cuyo contenido, considerando el alcance de esta, da cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 59 del supra citado RP.

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO,96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164.3 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, en relación con la Disposición adicional 9ª.2 de la Ley de Suelo de 2015 aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que adiciona una nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a reflejar respecto al promotor de la presente iniciativa, los propietarios y titulares de derechos reales, desde el plazo de cinco años anteriores a la fecha de iniciación de la presente MM, ya que, como se explicará más adelante, como consecuencia de esta alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúa en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, se incrementa la edificabilidad o la densidad y se modifican los usos del suelo.

Asimismo, se aportan las referencias catastrales del resto de los propietarios incluidos en el ámbito de la presente MM; con las cuotas de participación respecto al ámbito, a fin de que, una vez se dé traslado de este al resto de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación de la presente MM, se proceda a aportar por parte de éstos, la certificación registral de las parcelas de su propiedad, en términos idénticos a los descritos en el apartado anterior.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 14/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 8. Estructura de la propiedad del ámbito de ordenación. Elaboración propia.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	ÁREA
1	*6717901DS4761N*	*5.016,85*
2	*6717902DS4761N*	*1.578,39*
4	*6717903DS4761N*	*242,49*
3	*6717917DS4761N*	*905,22*
5	*7019205DS4761N*	*168,68*

Tabla 1. Parcelas catastrales del ámbito de ordenación. Las superficies que se contienen en la tabla atienden a datos catastrales, no obstante, la superficie real es la que consta en el apartado 1 de la presente Memoria.

No obstante lo expuesto, hay que reseñar que el presente documento viene suscrito por la totalidad de los propietarios que conforman el ámbito de esta MM.

6. ANTECEDENTES

6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha de **6 de agosto de 2018** y número de Registro de Entrada 19.489 fue presentado en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el Borrador de una MM junto con el Documento Ambiental Estratégico, por el propietario de la parcela D.1, solicitándose mediante oficio de remisión que se procediese a tramitar el instrumento de conformidad con el procedimiento legalmente establecido. Una vez comprobada la documentación, fue remitido el documento por el Ayuntamiento al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.

Con fecha de **7 de marzo de 2019** y Número de Registro 332.372 se recibe en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias la solicitud de inicio de tramitación de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 15/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

MM acompañada del Borrador de la Modificación y del Documento Ambiental Estratégico; posteriormente, el 19 de marzo de 2019, se publicó en el BOC N.º. 54 Convenio entre la mencionada Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la encomienda de la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio.

El **28 de octubre de 2019** se dicta Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica del Gobierno de Canarias, de inicio del PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN, EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, GRAN CANARIA y ordena someter a consulta de las diferentes Administraciones Públicas afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en adelante LEA, en relación con lo previsto en el artículo 115.3 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre -en adelante RP - .

Dicha Resolución fue remitida con fecha 05/12/2019 al Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana. Concretamente, fueron consultadas las siguientes administraciones por un plazo de 45 días hábiles:

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio Dirección General de Infraestructura Turística.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Demarcación de Costas.
- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Planeamiento.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Presidencia. Servicio de Patrimonio Histórico.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

De las Administraciones Públicas consultadas, emitieron informes al efecto las siguientes:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- El Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras de la Consejería de Gobierno de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria.
- La Dirección General de Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.

Con fecha **20/04/2020** se emite Informe por el Técnico de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, en el que se indica que, una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la LEA, se considera que esta Modificación Menor del Plan General previsiblemente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El **10 de julio de 2020**, la Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica emite Resolución de 10 de julio de 2020, por la que se hace público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, formulado por Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental de 29 de junio de 2020; publicándose dicho informe en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas con fecha de 28 de febrero de 2020 y en el Boletín Oficial de Canarias con fecha de 28 de julio de 2020.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 16/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana procedió a dar traslado del mismo al resto de propietarios del ámbito territorial de actuación. A raíz de lo anterior, se presentaron las siguientes alegaciones a las MM:

ALEGANTE	FECHA	N.º REG. ENTRADA
YUPEX PIRÁMIDE S.L.	*01/02/2022*	
ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ	*15/02/2022*	*3579*

La síntesis y la toma en consideración respecto a las mencionadas alegaciones se explican en el Capítulo III. de la Memoria Justificativa. No obstante, se adelanta desde este momento que, fruto de la estimación parcial de las mismas, la parcela D2 se subdivide en dos: parcela D2 y parcela D3, siendo necesario advertir de esta división debido a las referencias que esta Memoria hace respecto a tal división.

Consensuada la ordenación y la delimitación territorial con el resto de los propietarios del ámbito territorial descrito, se hace necesario volver a iniciar el expediente de la MM, por lo que el presente documento se corresponde con la fase de Borrador + Documento Ambiental Estratégico.

6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las determinaciones urbanísticas correspondientes a las parcelas D1 y D2 se encuentran en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia - en adelante PGO, 96 -; concretamente en las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: *Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras".* Los parámetros urbanísticos de las parcelas D1 y D2 son los que a continuación se extractan del documento del PGO, 96:

Parcela D1:

- Superficie: 5.821 m².
- Uso Principal: Restaurantes, locales comerciales y balneario.
- Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². construidos.
- Superficie mínima de locales: 40 m².
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Parcela D2:

- Superficie: 2.100 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

La parcela D1 tiene otorgada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana – Expediente núm. 07-2012. Obra Mayor-, licencia para la construcción de un Edificio Comercial con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Clase y categoría de suelo: Urbano.

Uso parcela/destino edificación: Centro Comercial: restaurantes, locales comerciales y balneario.

Superficie parcela: 5.821 m².

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 17/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Edificabilidad: 0.18 m²/m² para restaurante y locales comerciales y 120 m² para balneario (0.02 m²/m²).

Superficie mínima de locales 40 m².

Superficie construida: 2.250 m² s/r; 2.227,36 m² b/ras.

Aparcamientos: 51 plazas.

M² de locales: 2.154,29 m² útiles, siendo el mayor de ellos de 744,62 m² útiles.

Altura: 1 planta, 3.80 metros.

Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Dicha licencia fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de mayo de 2009 y la misma no ha sido declarada nula, ni se ha incoado expediente de caducidad, por lo que continúa vigente.

A su vez, la parcela D2 se divide ahora, atendiendo a la estructura de La Propiedad en dos parcelas:

D2 y D3, resultando las siguientes:

Parcela D2: 1.886 m²

- Superficie: m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

Parcela D3: 945 m².

- Superficie: 945 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

No obstante, y a tenor del reciente levantamiento topográfico, las superficies son - como ya se ha expuesto - las descritas más arriba.

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la LSENPC y 106 del RP la alteración de los parámetros de la Parcela D se enmarcan en el procedimiento de Modificación Menor, pues no tiene la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, a saber:

"a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial. c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 18/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. 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".

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente, el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

"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".

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

"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".

Y, por último, el apartado tercero recoge 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 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"

En cuanto a la **Evaluación ambiental** del presente documento, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA), determina, en su artículo 5 que:

"1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

Evaluación ambiental: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa."

Por su parte, el artículo 86 de la LSENPC, establece el carácter simplificado de la citada evaluación ambiental:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 19/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

"1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, será de objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

(...)."

Así, en este contexto, la LEA establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	*Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico.* *El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.*	*Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	*El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas* *(Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico - en adelante IAE-.)*	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	*El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la LEA.* *Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.*	
PUBLICACIÓN DEL IAE	*Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC.*	*15 días hábiles.*
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	*El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC:* *La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo.* *Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE.*	*15 días hábiles.*

7.1. LEGISLACIÓN

Teniendo en cuenta la consideración de MM del actual PGO,96 de este documento, es de aplicación el siguiente marco legal:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 20/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

7.1.1. 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. En especial lo dispuesto en el artículo 7.
- Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

7.1.2. DE CARÁCTER SECTORIAL GENERAL

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013) y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, 11/10/2014).
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio de 2015, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995 y sus modificaciones posteriores).
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decretos 149/86 de 9 de octubre y 23/89 de 15 de febrero, ambos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y la biodiversidad.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de canarias.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, modificada por el Decreto - Ley 5/2024, de 24 de junio.

7.1.3. DE CARÁCTER SECTORIAL ESPECÍFICO

Por la especial incidencia que la MM de la parcela D, tendrá sobre los suelos y parámetros que definirán la futura ordenación urbanística, se pormenoriza e incide sobre la legislación sectorial específica que arroja determinaciones de directa aplicación sobre este documento.

7.1.3.1. COSTAS

Parte del suelo sobre el que se plantea la intervención objeto de la presente MM se encuentra situado en zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de Costas al respecto. De conformidad con lo dispuesto por la Ley

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 21/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- En caso de contradicción o desajuste entre los planos de esta MM y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.



Ilustración 9 .- Afección de carreteras. Elaboración propia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 22/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

7.1.3.2. TURISMO

La estrategia de actuación en San Agustín en general y en el ámbito de actuación de la presente MM en particular, propone la revitalización de la zona; revitalización que pasa necesariamente por su Rehabilitación y Renovación de forma que se consiga una gestión turística unitaria del conjunto. En este escenario, es fundamental tener presentes los principios y determinaciones de la legislación sectorial de carácter turístico que resulta de aplicación a la presente MM y que se expone cronológicamente a continuación:

- En primer lugar, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en Ley 7/1995 de 6 de abril de Turismo de Canarias y en sus reglamentos de desarrollo (i) Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos y (ii) Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Los artículos 31 a 46 – a excepción del art. 44, derogado en la actualidad - de la Ley 7/1995 regulan de forma detallada la actividad turística alojativa, siendo necesario destacar, en lo que a esta MM respecta, los siguientes preceptos:

> *Artículo 35. Estándares relativos a la urbanización turística*
>
> *1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para, los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m2de superficie mínima de parcela neta por plaza.*
>
> *1 bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.*
>
> *2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:*
>
> *a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.*
>
> *b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.*
>
> *(…)*

Por otro lado, el artículo 36 de la mencionada Ley regula que:

> *Artículo 36. Declaración de núcleos y zonas a rehabilitar*
>
> *Los núcleos o zonas turísticas en los que se incumplan los estándares del apartado 2.f) del artículo anterior, recibirán el siguiente tratamiento:*
>
> *1. La Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, previo expediente en que se haya oído a los afectados y con informe de la Consejería competente en materia urbanística, delimitará de oficio las áreas afectadas. En el expediente se hará una valoración detallada de sus características en relación con las normas y estándares de aplicación, señalando los objetivos a cumplir en su rehabilitación, plazos de actuación en la misma y las correspondientes previsiones económicas y financieras, públicas y privadas.*
>
> *2. En esta zona no se otorgarán nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, salvo que la autorización contribuya, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.*
>
> *3. Las solicitudes de autorización de actividades no alojativas se resolverán en función de las circunstancias valoradas en el expediente declarativo y normas específicas de aplicación.*
>
> *4. Se revisarán las dotaciones de obras y servicios públicos al objeto de ajustarlos, en lo posible, a la población turística existente.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 23/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

5. Se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 a revisar o modificar el planeamiento territorial y urbanístico, con elaboración en su caso de planes especiales de reforma interior para el incremento de las dotaciones de suelo, de espacios libres y demás elementos que puedan mejorar la situación.

6. En estas zonas se promoverá por la Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, en colaboración con el Cabildo Insular respectivo y los Ayuntamientos afectados, un programa de inversiones públicas a desarrollar en el marco del Título III de esta Ley y que tendrá prioridad para las administraciones mencionadas en el ámbito municipal correspondiente.

7. La Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, promoverá la constitución de una agrupación especial de empresarios turísticos con el fin de incentivar su rehabilitación.

A su vez el artículo 35.2aptdo f) dispone que:

Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará: f) Los requisitos mínimos de aptitud natural del suelo para ser destinados por los planes a nuevos desarrollos turísticos, a sus dotaciones o contabilizados en la determinación de los índices de densidad, excluyendo los terrenos que constituyan accidentes naturales destacados y los que por su topografía abrupta no puedan producir desarrollos o dotaciones cómodamente accesibles a la generalidad de las personas.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO,96 como *"área a rehabilitar*", con las consecuencias que ello conlleva y que serán analizadas igualmente en este documento, con ocasión de examinar el planeamiento municipal vigente.

En estas áreas, y por remisión expresa de la Ley de Turismo es posible por tanto fijar un estándar de densidad inferior a la establecida con carácter genérico en el apartado 1 del artículo 35, tal y como se expondrá más adelante. Téngase en cuenta en este sentido, que si bien el PGO, 96 se encuentra adaptado a la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias, no lo está respecto a sus desarrollos reglamentarios ni a la legislación sobrevenida que ha modificado, entre otros aspectos, el parámetro de densidad en áreas a rehabilitar (apartado 1-bis del artículo 35).

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.): considerando que el PGO,96 no se encuentra adaptado a las Directrices de Ordenación del Turismo, y teniendo en cuenta que la presente MM debe adaptarse a la legislación y planeamiento sobrevenidos, de esta Ley, cabe destacar, en lo que al presente documento respecta, las siguientes Directrices:

  Directriz 9. Ordenación

  (…)

  3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios:

  a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.

Él ámbito en el que se encuentra la parcela D forma parte de un área consolidada, por lo que, siguiendo el mandato de las Directrices, deben ser reguladas por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que como se ha expuesto, no se encuentra adaptado a este texto legal. Por tanto, se debe acudir para estudiar las determinaciones urbanísticas aplicables a esta área al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, y sobre todo al Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria; instrumentos que se analizan en siguientes apartados de este documento. A continuación, la Directriz 13, referida a la ordenación del uso alojativo turístico, dispone que:

Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico (ND)

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 24/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar.

El PGO,96, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio, definiendo el uso turístico y regulando las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación; y por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

Respecto a la regulación de los Equipamientos Turísticos Complementarios, uso que también se prevé en el ámbito de la presente MM, la Directriz 14, en los apartados que aquí interesa, expone lo siguiente:

8. (ND) El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.

9. (NAD) Las administraciones públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios.

Si bien el primigenio PGO,96 obviamente no prevé este uso, la Modificación Puntual n.º 22 de dicho instrumento de planeamiento, que tiene por objeto la alteración de los usos en la parcela H en esta misma zona, en similares condiciones a la que ahora se propone, sí que prevé este uso con el carácter de compatible al uso principal de Hotel. Esta y otras modificaciones similares se desarrollan en el apartado de *"Planeamiento Urbanístico"* de la presente Memoria.

La Directriz 17, referida a la calidad de la edificación, dispone que:

"Directriz 17. Calidad de la edificación

1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.

c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

2. (NAD) Las administraciones públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística."

A continuación, las Directrices 20 y 21 establecen lo siguiente:

Directriz 20. Rehabilitación urbana

1. (NAD) El mantenimiento de las infraestructuras urbanas y los espacios libres y dotaciones públicas, constituye un deber de las administraciones públicas. La importancia del espacio público turístico exige la articulación de mecanismos que garanticen el cumplimiento de tal deber, en las condiciones de calidad y servicio adecuados al destino turístico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 25/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

2. (NAD) La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.

3. (ND) La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

a) Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Directriz 21. Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación (R)

1. Los planes generales de los municipios turísticos, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, contendrán expresamente un análisis pormenorizado de las circunstancias de los núcleos turísticos y de los factores relevantes enunciados en el apartado 4 de la Directriz anterior, delimitando las áreas de rehabilitación urbana, y estableciendo la ordenación pormenorizada o la remitirán al planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen en el anexo a las presentes Directrices.

A su vez, el Anexo de las Directrices dispone que:

ANEXO

Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos (…) San Agustín…

El PGO,96 delimita la zona de San Agustín como un área de rehabilitación urbana; delimitación que es confirmada en el Anexo de las Directrices, si bien no establece la ordenación pormenorizada de las mismas ni la remite al planeamiento de desarrollo.

Finalmente, la Directriz 26 dice:

Directriz 26. Límites del crecimiento (ND)

1. El planeamiento insular deberá declarar agotada la capacidad de carga de aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca del análisis de los factores relacionados en la Directriz anterior, pudiendo afectar dicha declaración a zonas o núcleos concretos de una isla o a la totalidad de la misma. Los efectos de la declaración serán los siguientes:

a) En el ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas turísticas sobre la oferta existente.

b) En las zonas turísticas incluidas dentro del ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada.

2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.

3. En atención al equilibrio del modelo insular establecido, el planeamiento insular podrá fijar límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos, así como de nuevos alojamientos residenciales dentro de las zonas turísticas.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el planeamiento insular podrá establecer

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 26/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

igualmente áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos por tener el carácter de zonas saturadas, al exceder la oferta existente de la demanda previsible.

Como se expresa en las Directrices de Ordenación del Turismo, San Agustín se encuentra dentro de un área turística consolidada de rehabilitación urbana, en la que las intervenciones a llevar a cabo deben ir encaminadas al cumplimiento de los objetivos marcados por éstas. Como quiera que ya desde el PGO,96 en concordancia con lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, se elimina el concepto de *"área saturada"* y se sustituye por *"área a rehabilitar*"; no debiera tenerse en cuenta lo dispuesto en la mencionada Directriz 26; si bien se ha traído a este documento para advertir desde este momento que, respecto a las áreas saturadas, debe ser el Plan Insular de Ordenación el que las establezca y disponga cuáles son las determinaciones de aplicación; ni este instrumento de ordenación territorial ni el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, consideran la zona objeto de la presente MM como un área saturada; toda vez que ambos instrumentos remiten el establecimiento y estudio de las mismas al "*planeamiento que ordene las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC) que deberá incorporar un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas"*(Extracto PTEOTI-GC) ; planeamiento que a día de la fecha es inexistente.

- Respecto a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias en el sentido del objeto que nos ocupa, se expone:

"TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

"Artículo 1. Objeto:

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos."

"Artículo 2. Definiciones

A los efectos de la presente ley se entiende por:

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares".

La presente MM, califica parte del suelo con este uso - Equipamiento Turístico Complementario - para lo cual se debe tener en cuenta la definición establecida en dicho artículo.

"Artículo 3. Finalidad:

Es finalidad de la presente ley:

a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.

b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.

d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.

e) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 27/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística."

Los objetivos de la presente MM se enmarcan en la finalidad de la Ley toda vez que se propone la creación de establecimientos turísticos de calidad con equipamientos turísticos complementarios asociados, constituyendo las parcelas en las que finalmente se instituyan con tal uso, como una única unidad de explotación, evitando la residencialización del producto que finalmente se instaure. Este hecho, añadido a que se propone la incorporación del Espacio Libre, la recualificación del paseo marítimo y la inclusión de la servidumbre de paso a la playa pone de manifiesto que la intervención va a contribuir sin duda alguna a mejorar la imagen esta zona.

Artículo 6. De la renovación urbana

1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto. Cuando la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, los beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

Como ya se ha expuesto, desde el PGO,96 se ha considerado a la zona de San Agustín como un área a rehabilitar; situación que se ha ido trasladando al Plan Insular y al Plan Territorial de Ordenación Turística, como se verá más adelante. La pieza turística en la que se halla la parcela D debe ser considerada como un área de renovación urbana en los términos dispuestos en el artículo 6 de la Ley 2/2013.

A estos efectos, se traen a colación los artículos 10, 11 y 12:

"Artículo 10. Incentivos a la renovación

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado

1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril (LCAN 2003, 142 y 190) , ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 28/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

2. El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

3. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

4. Las actuaciones de renovación y modernización turística que se acojan a los incentivos regulados en esta Ley no estarán sujetas a autorización turística previa, salvo que pretendan materializar plazas adicionales en el establecimiento objeto de renovación.

Artículo 11. Incentivos en edificabilidad.

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrán admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m2c/m2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 29/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

4. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LCAN 2000, 90) , o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 8, número 3, de esta ley.

5.a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de un mes, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.

b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico.

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad."

Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 30/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Como quiera que es objeto de la presente MM fijar el estándar de densidad de las parcelas destinadas a uso turístico, se fijará en el documento normativo, en la siguiente fase de la MM, el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, teniendo en cuenta para la definición del mismo, la justificación que se recoge en el presente documento.

"CAPÍTULO III.SUSTITUCIÓN Y TRASLADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 19. Sustitución de usos terciarios.

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley."

Objetivos que concuerdan perfectamente con los planteados en la presente MM, toda vez que la intervención que se plantea precisamente va encaminada a limitar el exceso de oferta de usos terciarios existente en la zona de San Agustín, propiciando el uso alojativo con la finalidad de convertir a este destino turístico en una zona más atractiva turísticamente y capaz de competir con otros destinos turísticos de la zona. Desde este momento se quiere dejar constancia, de que en esta misma pieza se han llevado a cabo modificaciones de planeamiento con la misma finalidad que la que ahora nos ocupa, tal y como se explicará en el apartado de *"planeamiento urbanístico*" de la presente Memoria; alteraciones de planeamiento que en definitiva vienen a compensar este exceso de oferta de usos terciarios.

- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

En concordancia con la Ley que desarrolla, este apartado se limita a reproducir los artículos que resultan de aplicación a la presente MM, cuya incorporación está ya justificada con ocasión de analizar la Ley 2/2013 desarrollada por este Reglamento:

Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

(…)

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

(…)

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

Artículo 16. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 31/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

El índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico será definido por planeamiento urbanístico mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento.

En el caso de establecimientos de nueva implantación, este estándar no podrá ser inferior a 60 m2por plaza, pudiendo disminuirse hasta 50 m2en función de las circunstancias previstas en la Ley.

"Artículo 21. Sustitución y traslado de usos:

1. En los casos previstos en la Ley, el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán contemplar las modificaciones de ordenación precisas, cuando a la vista del diagnóstico realizado al efecto por el planeamiento, sea recomendable la reducción del exceso de superficie destinada a determinados usos.

Cuando del diagnóstico efectuado al efecto por el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se concluya la conveniencia de establecer medidas para reducir el exceso de superficie destinada a usos terciarios, o a otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística, dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, en los términos legalmente previstos.

2. En estos casos, el plan preverá las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente, así como el incremento en el número de nuevas plazas admisibles, en su caso, por este concepto, todo lo cual estará condicionado por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del área objeto de actuación.

3. Asimismo se definirán las tipologías y categorías de los usos turísticos admisibles en lugar de los sustituidos, permitiéndose con carácter excepcional el cambio a la tipología de villa turística en los términos contemplados en el presente Reglamento.

4. De igual modo, se regulará la manera de compensar el exceso de aprovechamiento que los cambios de uso puedan comportar, a fin de que en todo momento se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas, y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que deberá cederse como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, dentro de los límites legales.

5. La recalificación de parcelas se materializará preferentemente mediante convenio urbanístico suscrito al efecto entre el titular de la parcela afectada y el Ayuntamiento, a cuyo expediente se incorporará un informe técnico donde se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente artículo."

7.1.3.3. IMPACTO DE GÉNERO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en preceptivo.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

A la progresiva difusión de la *Carta Europea de las Mujeres en la Ciudad de 1995*, le han seguido en España la *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres* y el RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (hoy refundido en el 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).

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la citada *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,* disponiendo que ambos son iguales en dignidad humana,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 32/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular 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.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel autonómico, la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: *vivienda, urbanismo y planeamiento* 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con un III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que nos ocupa, cabe destacar el EJE 7: **Territorio, Urbanismo y Sector turístico**. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*
>
> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 33/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.

- Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.

- Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.

- Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.

- Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.

- Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.

- Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.

- Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.

Por otro lado, se presentan las acciones:

- Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.

- Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.

- Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.

- Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 34/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

- Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.

- Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.

- Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.

- Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.

- Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.

- Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.

- Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.

- Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.

- Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.

- Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, puede concluirse que no ocasionará un impacto positivo ni negativo de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente apartado, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM. El informe de impacto de género constituye el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación.

- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias

7.1.3.4. CAMBIO CLIMÁTICO

A nivel nacional, despliega sus efectos la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética* (en adelante LCCTE), cuyo objeto es asegurar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015 y firmado por España el 22 de abril de 2016. Así, tal y como se prevé en la Exposición de Motivos, *esta Ley pretende asegurar la consecución del objetivo de neutralidad de las emisiones de gases de efecto invernadero en España antes del año 2050 y un sistema energético eficiente y renovable, facilitando una transición justa y garantizando la coherencia con los objetivos en los ámbitos de actuación pública y privada*.

En Canarias, se ha aprobado *la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias.* Esta, *nace desde el deber y la responsabilidad de tener que contribuir de forma real en esta*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 35/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

lucha global desde un ámbito local, planteándose como objeto el garantizar la acción por el clima, alcanzando la neutralidad en carbono y la reducción de gases de efecto invernadero para la mitigación del cambio climático, así como aumentar la capacidad de adaptación a sus efectos, mediante el esfuerzo colectivo y la aplicación de medidas coordinadas y eficaces desde todos los sectores públicos y privados, orientados hacia la sostenibilidad.

Ambas normas regirán la integración de la perspectiva climática en las determinaciones normativas de esta MM.

7.1.3.5. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen no producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

8. PLANEAMIENTO VIGENTE

8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

8.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIOGC, 2023)

Tras la publicación de los instrumentos de planeamiento mencionados, se aprueba la vigente Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias – en adelante PIOGC,23 -, aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

El vigente PIOGC,23 contiene los reajustes producidos por el PTEOTI al modelo turístico insular a la vez que profundiza en el diseño de operaciones de recualificación sustancial del tejido turístico, formulando los siguientes objetivos territoriales:

1. **Refuerzo del mallado de accesibilidad territorial a la zona turístico-residencial.**

   - Diversificación de los accesos al tejido turístico y residencial desde la GC-1, con el objeto de aliviar la tensión sobre los enlaces actuales.
   - Reconversión profunda de la GC-500 reforzando su condición de itinerario turístico y eje urbano equipado de relación internúcleos.
   - Refuerzo de la conectividad longitudinal internúcleos con sistema de transporte especializados (por tierra y/o por mar).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 36/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

2. **Refuerzo de las centralidades residenciales y servicios de la Zona Turística Litoral del Sur. Con el objetivo de frenar la "residencialización" de las zonas turísticas consolidadas.**

El artículo 432 de las Normas Generales y Específicas del vigente PIOGC23 vuelve a incluir en la Sección sobre el Tejido Turístico, el concepto de Pieza Territorial Turística (PTT) manteniendo, al igual que hacía su predecesor, la identificación de las unidades territoriales que conforman el Tejido Turístico con aquellas en cuyo interior preexisten o están previstos uno o varios productos turísticos conformando un conjunto unitario cuyo uso predominante es el turístico en una porción igual o superior al 30% de la edificabilidad total o de la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

En cuanto a la clasificación de estas PTT, establece las siguientes:

3. **Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN).**

4. **Piezas Territoriales Turísticas Existentes.**

   a) **Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación (PTTP).**

   b) **Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC).**

- Piezas Turísticas Consolidadas Puras. Cuyo porcentaje de uso turístico representa el 100% de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con presencia residencial residual. Cuyo porcentaje de uso turístico supone más del 85 % de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con alta presencia residencial. Cuyo porcentaje de uso turístico está entre el 30% y el 85% de la edificabilidad o superficie.

El mismo artículo establece, además, que aquellas PTT Consolidadas que requieran ser objeto de rehabilitación o renovación, definidas como **Piezas Turísticas a Rehabilitar**, podrán clasificarse en una o simultáneamente en varias de las siguientes situaciones:

5. **Piezas Turísticas Saturadas.**

- Evitarán el incremento de plazas turísticas, fomentando el traslado de la capacidad alojativa a otros emplazamientos menos densificados.
- Su identificación será determinada por los Planes Generales de Ordenación mediante el cálculo de la densidad bruta de alojamiento de las Zonas Turísticas Consolidadas tomando como referencia un límite de densidad bruta igual o superior a 200 plazas/ha.

6. **Piezas Turísticas en Declive.**

- Se identifican con aquellas Piezas Turísticas que requieran de actuaciones de renovación urbana y/o edificatorias, por el deterioro de sus infraestructuras y/o aquellas que cuenten con una antigüedad superior a quince (15) años en su planta alojativa y un porcentaje de edificabilidad destinada a alojamiento turístico superior al 60%.

7. **Piezas Turísticas Insuficientemente Dotadas.**

- Identificándose con aquellas Piezas Turísticas en cuya baja dotación de infraestructuras y equipamientos no se corresponda con el número de plazas turísticas que acogen, siendo necesario fomentar el incremento de dicha dotación.

Siguiendo las citadas clasificaciones, el PIOGC,23 recoge en el artículo 597 de su Normativa Territorial la consideración de la Pieza Territorial Turística Consolidada de San Agustín, y determina que se ajustará a los criterios y objetivos contenidos en el PTEOTI y dejando en manos del planeamiento la fijación de la capacidad máxima alojativa autorizable en cada área turística en las que, en su caso, pueda subdividirse la pieza turística, bajo la premisa, de atender las siguientes determinaciones:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 37/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

- Definir acciones encaminadas a la mejora y puesta en valor de su oferta alojativa, en general conformada por pequeños productos de alto valor cualitativo, y a controlar la progresiva residencialización de los establecimientos alojativos.

- Mejora y adecuación del paisaje urbano del espacio turístico y de la calidad de la edificación alojativa y de la oferta complementaria, dando un adecuado tratamiento paisajístico a las laderas costeras de Morro Besudo y el cauce del Barranco de San Agustín y del Barranco de Joseíto, y al paseo marítimo de San Agustín.

- Tratamiento de la GC-500 como vía local estructurante de los desarrollos turísticos consolidados a ambos márgenes de la carretera, incluyendo la mejora de los accesos a la urbanización, en especial, en dirección este-oeste, y el tratamiento de sus márgenes.

- Mejorar cualitativamente los establecimientos alojativos, en especial, aquellos que presentan un peor estado de conservación y deterioro, debido principalmente a las escasas reformas y obras de mantenimiento en ellos realizadas que, junto al deterioro del espacio urbanizado, dan como resultado una imagen de espacio turístico degradado y de baja calidad de los productos turísticos ofertados.

En la misma línea, y completando la clasificación anterior, el artículo 450 de las Normas Generales y Específicas del PIOGC,23, incluye en su apartado tercero, dentro de las Piezas Turísticas a Rehabilitar a la Pieza Turística de San Agustín, que ya se encuentra clasificada en ese sentido directamente por el anexo de la Ley 19/2003 de Directrices. Así, para determinar la clase concreta de PTTC a rehabilitar en la que se suscribe el ámbito de la presente MM, debería ser el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria quien determine el carácter de la PTTC de San Agustín. No obstante, tal determinación no se incluye en el citado documento.

Del mismo modo, y como ya se ha mencionado, el PTEOTI determina que, para la determinación de la clasificación concreta de las piezas territoriales turísticas, deberá ser el planeamiento que ordene las PTTC quien realice un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de la misma está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. En la actualidad este planeamiento concreto no se ha desarrollado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 38/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 10 .- Zonificación Plan Insular de Ordenación 2023. Elaboración propia

8.1.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. El PTEOTI-GC, además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC,04).

En el Capítulo V. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN, de la Memoria Justificativa dispone, siguiendo con lo ya establecido por el PIOGC,04 que:

> *REHABILITACIÓN URBANA.*
>
> *La rehabilitación urbana es uno de los pilares básicos sobre los que se apoya el modelo de este Plan, por lo que el propio plan indica Zonas a Rehabilitar.*
>
> *Como ya se ha visto, la declaración de Zonas a Rehabilitar depende en gran medida del grado de antigüedad de la planta alojativa, más del 60% de la cual tiene 15 o más años y carece en la mayoría de los casos de mantenimiento. Evidentemente la falta de mantenimiento no sólo afecta a la calidad del servicio turístico, en cuanto a inadecuación de los productos a las necesidades del momento, sino que*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 39/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

también incide en el entorno urbano, donde se aprecian zonas de escaso valor urbano y calidad ambiental y en ocasiones hasta un deterioro grave en áreas que por su vocación o situación podían ser centrales en los núcleos turísticos.

La declaración de estas zonas por este Plan requiere que otros planes desarrollen detalladamente la rehabilitación y mejora ambiental. Este plan da en muchos casos pautas mínimas indicativas para cada una de las piezas, contenidas en el Anexo de Piezas Turísticas.

La Normativa precisa estas zonas y además indica que otros instrumentos de planeamiento podrán determinar otras zonas que presenten evidentes condiciones de deterioro.

Se evidencia que tampoco el PTEOTI-GC declara las zonas saturadas remitiéndolas a " otros planes".

(..) Las Piezas Turísticas se definen como sigue:

PIEZAS TURÍSTICAS.

Tomando la definición que hace el PIO-GC de pieza turística, este Plan las divide en consolidadas, en proceso de consolidación y nuevas.

La identificación de las piezas turísticas sirve para implantar y completar las determinaciones del PIO-GC, pudiéndose considerar como una capa más del planeamiento territorial a escala insular.

En cuanto al contenido ambiental, la definición de las piezas consolidadas permite determinar aquellas que se derivan directamente a zonas a rehabilitar y por lo tanto a planes de desarrollo, indicándose en muchos casos los parámetros mínimos del control de calidad y medidas ambientales como la adecuación estética de la edificación, acondicionamiento de playas y paseos, recuperación de zonas degradadas, así como otras consideraciones que proceden del PIO-GC, quedando para los planes que las desarrollen la competencia para concretar las determinaciones que consideren oportunas.

Tanto la memoria justificativa como la normativa del Plan parten de que la consideración de una pieza como urbana atiende al grado de consolidación de la trama urbana dentro de lo que permita el planeamiento vigente, sin contradecir instrumentos de rango superior.

Advertimos que la delimitación de las piezas consolidadas turísticas y las determinaciones ambientales contenidas en las fichas no sustituyen, sino que complementan las consideraciones del PIO-GC, por lo que todas ellas han de tenerse en cuenta a la hora de actuar sobre el territorio.

El artículo 12 de la Normativa del PTEOTI-GC adscribe la zona de San Agustín a la Pieza Territorial Turística Consolidada 4. El apartado 3 a su vez distingue tres tipos de piezas en función de las características que requieren ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación, distinguiendo entre:

- Piezas Turísticas saturadas
- Piezas Turísticas en declive
- Piezas Turísticas insuficientemente dotadas

La definición y condiciones para su clasificación son las establecidas en el artículo 216 del PIO-GC con las siguientes precisiones:

.- Con carácter general el término "zona turística" se sustituye por "pieza turística".

.- La expresión "Zonas Turísticas a Rehabilitar" se sustituye por "Piezas Turísticas en Declive".

.- Remite a planeamiento que ordene las PTTC un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de la misma está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. Actualmente este planeamiento no existe.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 40/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

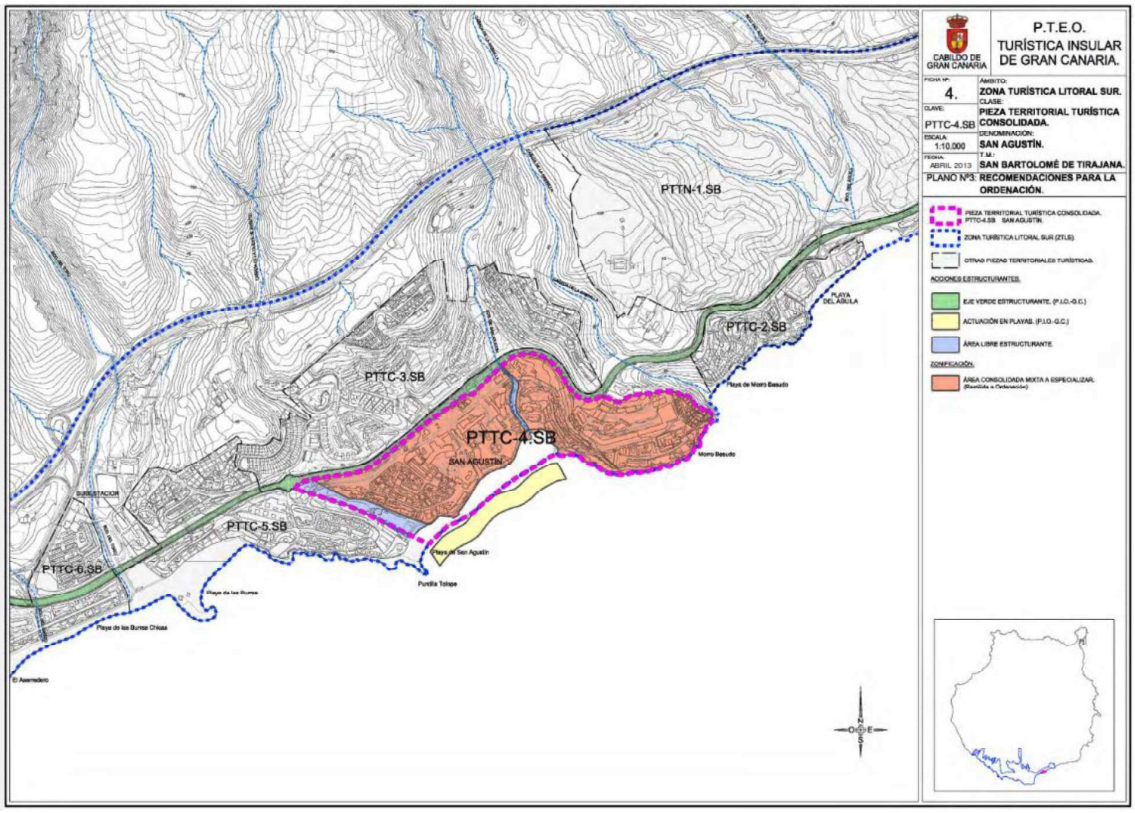


Ilustración 11 Zonificación PTEOTI - GC. Elaboración propia.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

> *CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.*
>
> *La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales, el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4* y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*
>
> *Examinado el Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.*

En lo que se refiere a la PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL dispone que:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 41/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidado por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

- Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

- Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

- Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la parcela D, actualmente carente en gran parte de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la VALORACIÓN TURÍSTICA menciona que:

1. Puntos fuertes:

- Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

- Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

- Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

- Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

- Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

- Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la PARTE PROPOSITIVA del PTEOTI/GC se dispone:

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 42/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 43/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone la implantación de alojamientos turísticos que finalmente acabarán constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

8.1.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 44/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 12 .- Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje. Elaboración propia

8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

8.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA -PGO'96-.

El Plan General de Ordenación Municipal de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. Este instrumento de planeamiento no se encuentra adaptado a ningún instrumento de ordenación territorial ni obviamente, a la vigente Ley del Suelo (Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias) si bien, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

La zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana se desarrolla al amparo del Plan *"Maspalomas Costa Canaria"* que presentaba un desarrollo unitario del ámbito costero comprendido entre la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la G-500. Sin embargo, el resultado final de la zona es una sumatoria de Planes Parciales desarticulados entre sí que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una estructura interior funcional y equilibrada, lo que da lugar, en palabras del PGO *"a una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes".*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 45/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Como quiera que en el momento en que se aprueba definitivamente el PGO,96, se encontraba vigente el PIO-GC de 1995, (Aprobado mediante Decreto 7/1995 de 27 de enero), El PGO´96 se adapta al planeamiento territorial, proponiendo, sin embargo, desde ese momento el planeamiento municipal:

> *...medidas complementarias a las previstas en el Plan Insular y cuyo objetivo es conseguir un aliciente que potencie el interés de la iniciativa privada para acometer la renovación del producto turístico existente. Entendemos que sin este tipo de medidas, más que potenciar la mejora de la calidad incentivando las sustituciones, se producirá un deterioro en las actuales instalaciones, como consecuencia del envejecimiento y de la pérdida de aprovechamientos que parecen deducirse de la aplicación del mecanismo de área saturada.*
>
> *En primer lugar, se declara a esta zona como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, para que exista posibilidad de acogerse a los beneficios que esta Ley prevé…*

Es decir, que si bien es cierto que según el PIOT-95 se planteaba la imposibilidad de autorizar nuevas plazas de alojamiento en estas zonas, ya el PGO´96, alterando incluso la denominación de *"área saturada"* por *"área a rehabilitar",* estableció medidas complementarias, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Turismo en orden a viabilizar nuevos alojamientos turísticos. Dicha alteración no resulta una cuestión menor, toda vez que esta definición y con ella, su régimen jurídico específico, se trasladó a legislaciones posteriores hasta llegar al momento actual, como se verá más adelante

Encontrándose el ámbito de actuación de la presente MM dentro de esta área a rehabilitar, se impone como criterio por el propio PGO,96

> *… la posibilidad de cambio en los productos turísticos, adjudicando a las parcelas una edificabilidad acorde con la densidad establecida por el PIOT para el nuevo producto y un nuevo parámetro de superficie construida por cada cama nueva a implantar. En este sentido, actuales parcelas de apartamentos o bungalows podrían pasar a destinarse al uso hotelero, con una densidad de 50 m² de suelo por cama y una edificabilidad que podría variar de 35 m²e/cama para categoría de 3, 42 m²e/cama para cuatro y 50 m²e/cama para 5 estrellas…*

Con lo cual, desde la redacción de PGO,96, y en concordancia con lo dispuesto tanto en el PIOT vigente en ese momento (PIOT-95), como en la Ley de Turismo, se tomó en consideración la posibilidad de establecer un parámetro de densidad específico para esta zona, previendo la excepcionalidad otorgada por la referida Ley de Turismo, de la posibilidad de otorgar nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, cuando dicha autorización contribuyera, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.

Lo dispuesto en la Memoria del PGO,96 es trasladado a la normativa del PGO, concretamente a su artículo 17 apartado 4), donde al definir las condiciones en que debe implantarse el uso turístico dispone que:

> *6) En el área saturada que se delimita dentro de la memoria de este Plan General de acuerdo con el artículo 37 de la Normativa del PIOT, y por imposición del mismo, las autorizaciones para edificar se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 38 de la citada Normativa. Asimismo, esta zona se declara como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, según se refleja en el apartado VI.3.D5 de la Memoria de este Plan.*

Tal precepto del PIOT-95 (artículo 38) viene a establecer la excepcionalidad, para el caso de sustitución de edificaciones de alojamiento dentro de las áreas saturadas (áreas a rehabilitar en término del PGO,96) de autorizar la construcción de nuevo alojamiento de acuerdo con los nuevos parámetros de densidad neta fijados en el Plan Insular. Excepcionalidad que ha sido ampliada en su definición, conforme a la legislación y planeamiento territorial sobrevenidos, como ya se ha expuesto con ocasión de analizar la Ley 2/2013 y su reglamento de desarrollo, así como el PTEOTI-GC.

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas zonas turísticas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral. Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 46/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por tanto, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, que tienen su origen en sus respectivos Planes Parciales.

Las parcelas afectadas por esta MM se encuentran la zona turística *"Morro Besudo / San Agustín / Las Burras"* y ostentan un uso COMERCIAL, con los parámetros urbanísticos definidos en el apartado 1.4 de la presente Memoria. Las determinaciones de carácter normativo de aplicación de dicho PGO que se acogen en esta MM serán definidas en la Normativa de la presente MM, en la siguiente fase de este instrumento, con ocasión de su aprobación inicial.

En el ejercicio del ius variandi del planificador, y en la potestad conferida por los artículos mencionados, se adelanta desde este momento, que, es objeto de esta MM establecer el estándar de densidad neta de las tres parcelas que finalmente se diferencian en el ámbito territorial de ordenación, con uso principal o complementario turístico de alojamiento conforme a la justificación que en este mismo documento se desarrolla más adelante.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LA ZONA TURÍSTICA "MORRO BESUDO/SAN AGUSTÍN/LASBURRAS"

Se hace necesario, en aras a justificar la alteración del uso de la parcela D, traer a este documento la *"trayectoria urbanística"* acontecida en esta zona turística, toda vez, que, de este análisis se concluye sin lugar a duda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos.

El primer ejemplo de esta serie de alteraciones en el planeamiento se encuentra, en la denominada parcela n. º 70, que, con una superficie de 19.400 m² de suelo y un uso hotelero con una superficie de 15.000 m²construidos, pasa a destinarse a uso comercial implantándose en ésta el Centro Comercial San Agustín.

Posteriormente se lleva a cabo otra alteración de planeamiento en la "Parcela G" (Expdte Nº 86/78 Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980). Parcela que desde ese momento -1980 - vino a reequilibrar el exceso de este uso comercial mediante su cambio a residencial.

- Superficie 4.260 m²
- Edificabilidad 0.20 m²/m²
- M² construidos 852
- Unidades 18
- Plazas 36

De esta modificación cabe destacar que, en el informe elaborado por el técnico municipal, respecto al incremento de densidad producido como consecuencia de este cambio de uso, se expresa literalmente que:

> *A este respecto es precio aclarar que tal incremento de densidad afecta al entorno inmediato pero no a la totalidad del Plan Original, puesto que en la parcela 70 estaba prevista la construcción de un Hotel de (6x2.500) 15.000 m² construidos y con la modificación que nos ocupa el máximo de superficie edificable es de 2.130 m². (4.260x1/4x2)*

Con lo cual, ya desde este momento, se pone de manifiesto la posibilidad de trasladar la *" capacidad de carga"* dentro de parcelas del mismo ámbito: en este caso de la asignada a la parcela 70 hasta la parcela G.

A continuación, se operó un cambio similar en la Parcela H: a tenor de lo expuesto en la Memoria Descriptiva y Modificativa del expediente de Modificación (Expdte. 25/99: aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de diciembre de 2000 BOCA 16/04/2001) se expone que:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 47/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

"Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela n.º 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H", situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma. Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir un equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero"

Viene a justificar el planificador, en un argumento plenamente trasladable a la situación que ahora se trata, que no desvirtúa el modelo de ordenación previsto para la zona de San Agustín, alterar la calificación de usos propuesta, sino todo lo contrario, al recuperar parte de la superficie destinada a hotel de la parcela 70 se está compensando la oferta alojativa frente al exceso de oferta comercial; sin perjuicio de que dicha oferta alojativa se complemente, ahora como entonces, con un Equipamiento Turístico Complementario: ello viene a justificar lo que ya se ha expuesto anteriormente respecto a la excepcionalidad de autorizar nuevos usos turísticos de alojamiento en esta zona, toda vez que esta Modificación en concreto, se llevó a cabo al amparo del PGO, 96 y consecuentemente de conformidad con lo dispuesto en el PIOT,95.

Concretamente y en lo que respecta a la Parcela D, en el año 1963 y siguiendo las indicaciones del proyecto ganador del concurso *"Maspalomas Costa Canaria"* la empresa promotora construye en esta parcela, en dos circunferencias tangentes: el Restaurante "La Rotonda" en planta superior y un balneario en la planta inferior y en la circunferencia anexa seis quioscos a modo de pequeño espacio comercial. Junto a éstos, los "Bungalows Los Caracoles", diseño del arquitecto Manuel de La Peña, conformaron la primera obra de promoción del *"Proyecto General de la zona residencial y turística de Maspalomas Costa Canaria"*, instaurando las bases de lo que posteriormente fue el desarrollo turístico del sur de Gran Canaria.

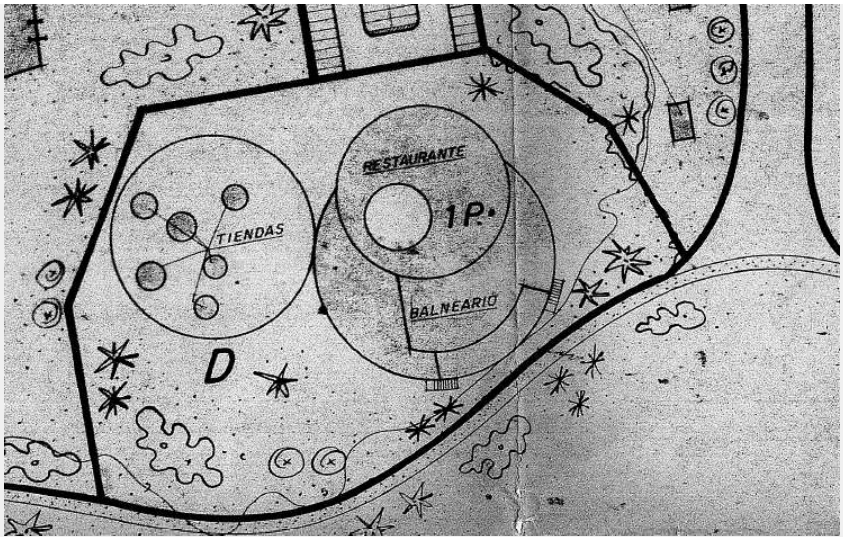


Ilustración 13 Fuente: Imagen extractada del Plano "Planta de Parcelación" del Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.

Como puede observarse en la ortofoto del año 1964, publicada en la fototeca de GRAFCAN, la parcela y el aparcamiento estaban completamente desarrollados en esa fecha:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 48/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 14 Fuente: Extracto del fotograma 099_GC_0004_37819. Año: 1964. Escala 1:10.000. GRAFCAN.

Con posterioridad, en el año 1983 a instancias de D. José A. Molina López, se solicita la Subdivisión de la Parcela "D" del Plan Parcial de San Agustín, la cual fue aprobada por la Comisión Municipal Permanente el 3 de febrero de 1984, dando lugar a dos parcelas urbanísticas: D1 y D2 de 5.821 m² y 4.009 m² respectivamente, representadas en la imagen siguiente:

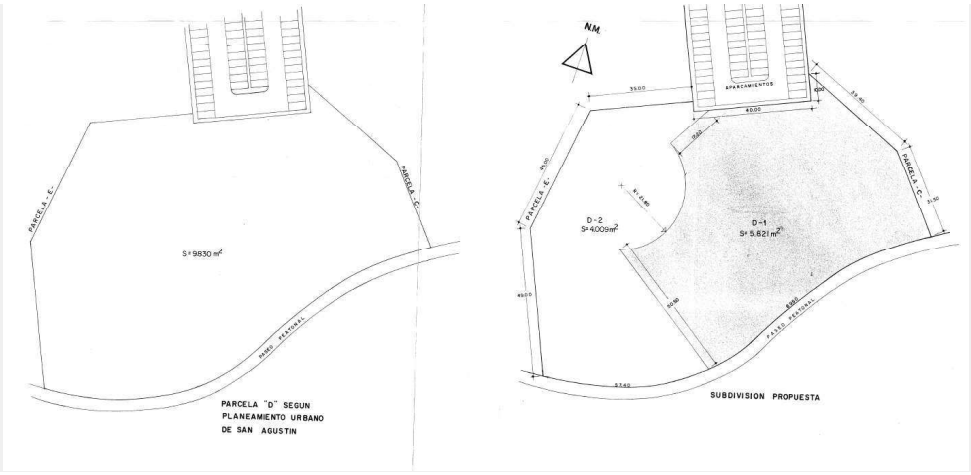


Ilustración 15 Extracto del plano "parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "subdivisión de la parcela "D" del PP de San Agustín"

Cabe resaltar que la subdivisión de la parcela D se efectuó veinte años después de haberse consolidado los actos edificatorios, respondiendo los nuevos límites a las edificaciones preexistentes. La parcela D1, *"La Rotonda"*, ocupa, como resultado de dicha subdivisión, 89,50 metros lineales en primera línea de playa en su longitud Sur; y tiene un acceso público al mar al Este de 70,90 metros de largo y 8 metros de ancho, incluidos en la superficie de la parcela, que conecta con el aparcamiento público situado al Norte. Presentaba, por tanto, tres fachadas dando a espacios públicos de perspectiva abierta.

El siguiente hito de esta parcela D1 se produjo el 20 de julio de 1992, cuando, como consecuencia del abandono del edificio destinado a restaurante; la propiedad y el Ayuntamiento deciden demolerlo, dejando el solar expedito hasta la actualidad. Sin embargo, el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, efectúa una serie de cambios urbanísticos en ambas parcelas – D1 y D2 - que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 49/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

continúan vigentes hasta el día de hoy. Dichos cambios pueden agruparse en dos tipos: cambios morfológicos y cambios de calificación de las parcelas.

En lo relativo a los cambios morfológicos, la parcela D1 cambia sus límites Este y Sur al solaparse el primero con parte del paseo marítimo y ajustarse el segundo a la modificación propuesta para la parcela D2. La parcela D2, sin embargo, se reduce a la ocupada por la circunferencia destinada a la zona comercial y una pequeña parcela colindante al paseo marítimo reservada al mismo uso; el resto de la misma se divide en tres partes, agregándose una a la parcela E del Hotel Costa Canaria, otra pequeña superficie a la parcela D1 y, por último, una franja se destina a Zona Verde Pública, tal y como se muestra en la siguiente ilustración:

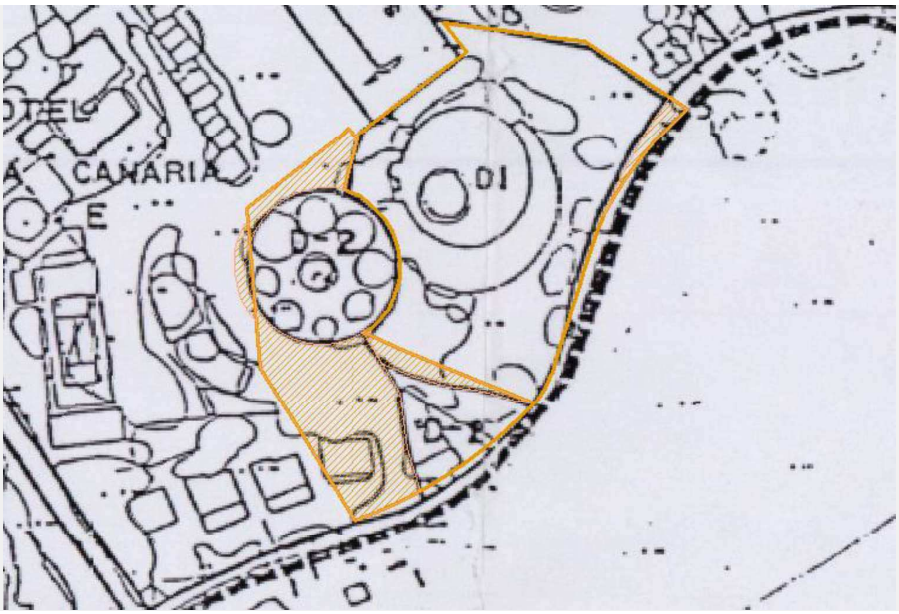


Ilustración 16 Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras.

Debe remarcarse que, mientras que el plano O-15 del PGO'96 sigue conservando, como en el primigenio Plan Parcial, el acceso peatonal dentro de la parcela D1, en el plano 31 Zonificación, éste se excluye de la misma, sin justificación aparente en la Memoria de Ordenación del PGO'96.

En cuanto a los cambios relativos a la calificación de la parcela D1, y en aras a la posterior justificación del cambio propuesto por esta MM, se debe señalar que tanto el primigenio Proyecto de ordenación de la zona de San Agustín como posteriormente las Normas Subsidiarias o el propio PGO'96, han sufrido modificaciones que redundan en la mejora de la oferta turística de este sector.

Finalmente, y en una de las parcelas incluidas en esta MM, concretamente la D-1, se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Entidad Mercantil ARRESAN, S.A., y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el que, en definitiva, y en lo que ahora importa, se proponía alterar la calificación de esta parcela, pasando de tener un uso terciario (restaurante, locales comerciales y balneario) a ser destinada a un uso residencial permanente y balneario. Como consecuencia de este cambio en los parámetros urbanísticos de la parcela el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, recibiría las siguientes contraprestaciones: - 273,23 m² para acceso peatonal a la playa desde los aparcamientos; - 175,84 m² para ampliación de paseo marítimo; - Cesión de Balneario construido de 120,00 m²; este Convenio no llegó a materializarse por no estar aprobado el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en ese momento.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 50/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Se firma ANEXO para adaptación al PIO GC'03, que fija en 800 m² la parcela mínima para uso residencial compatible con el uso turístico, debiendo desarrollarse en tipología de vivienda unifamiliar con un mínimo de 150 m² por cada vivienda. El convenio y ficha de la parcela debe corregirse en el PGO, ya que como parcela mínima se recoge 500 m².

Posteriormente, se vuelve a posibilitar el uso residencial en la Parcela D1 con ocasión de la Aprobación Inicial[2] del PGO, alterándola posteriormente y confiriéndole un uso comercial en el ejercicio del "ius variandi" del planeamiento. Dicha circunstancia fue objeto de recurso por parte del entonces propietario de dicha parcela, que además de alegar en su demanda que tal alteración del uso por parte del planificador era arbitraria, toda vez que no se justificó adecuadamente dicho cambio en la calificación de la misma, existía además, y como ya se ha expuesto, un exceso de oferta de uso comercial en la zona; consecuentemente no se mostró conforme con la disminución de la edificabilidad que había sufrido también de forma arbitraria su parcela, y que se concretaba, entonces y ahora en 2.250 m² construidos. El recurso fue desestimado judicialmente en lo que respecta al cambio de uso de la parcela, manteniendo la parcela el uso comercial finalmente asignado por el planificador, si bien sí se le reconoció la edificabilidad de 2.250 m² construidos por considerarse tal disminución, un error del Plan General[3] (Sentencia 1.014/2000 de 15 de septiembre). El pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2006, tomó en consideración esta Sentencia, corrigiéndose el error existente en el PGO´96.

En consonancia con las alteraciones que el PGO´96 opera en la delimitación de las parcelas, el resultado gráfico altera las superficies que finalmente se incorporan en la presente Memoria dejando a la parcela D-1 una superficie de 4.720 m² con lo que presumiblemente los metros que faltan hasta los 5.821 m² del fichero se han detraído del suelo por donde se ejecuta el paseo, pudiendo considerarse esto, una cesión anticipada del suelo con destino público. Por otro lado, la parcela D-2 se subdivide en dos parcelas: la D-2 con 1.886 m² y la parcela D-3 con 945 m².

Desde este momento ha de ponerse de manifiesto que existen discrepancias entre la realidad física, catastral y registral de la estructura de La Propiedad, por lo que, de conformidad con el levantamiento topográfico realizado recientemente y de forma conjunta por la totalidad de los propietarios, y, aclarada la titularidad de los suelos respecto a la ordenación urbanística propuesta en esta MM, se establecerán las obligaciones de cesión de suelo que a cada propietario correspondan.

[2] Acuerdo municipal de Aprobación Inicial y Estudio detallado de Impacto ecológico BOC 1994/147, de 2 de diciembre de 1994.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 51/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

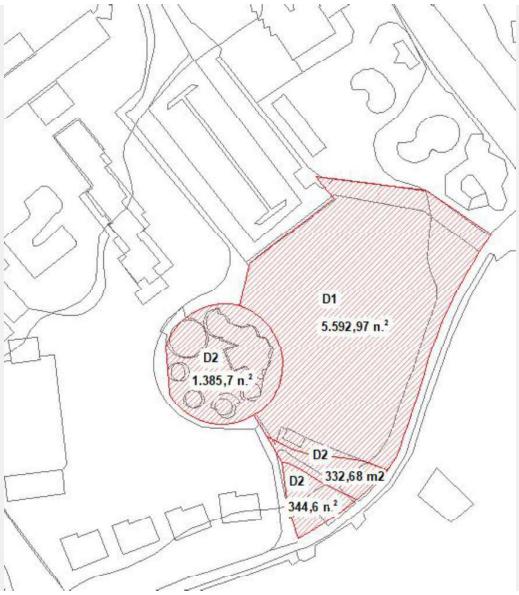


Ilustración 17.- Delimitaciones PGO´96

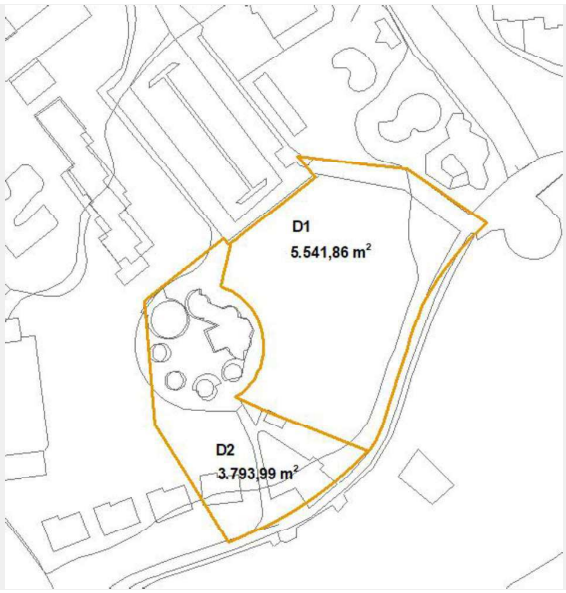


Ilustración 18.- Delimitaciones originales digitalizadas

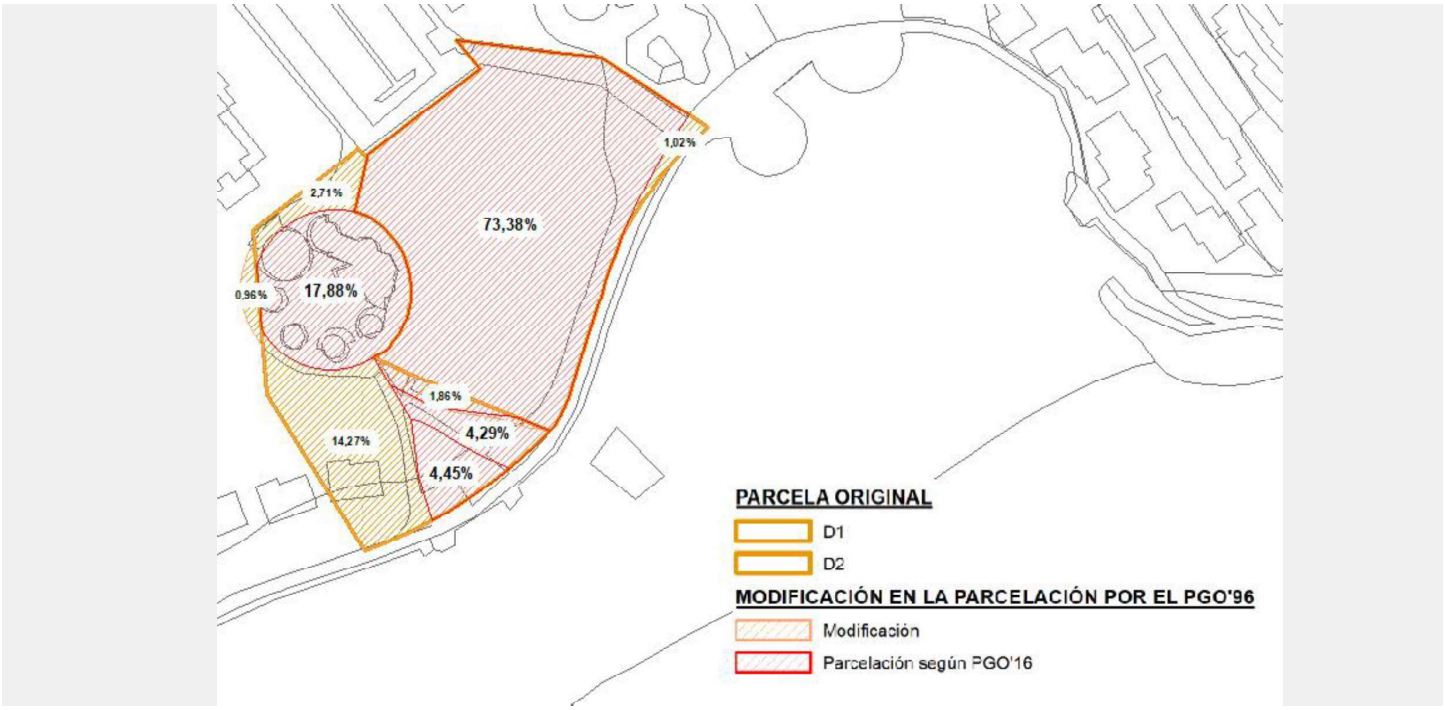


Ilustración 19.- Superposición de delimitaciones. Elaboración propia.

8.2.2. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA (EN ADELANTE PMM)

Instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, en adelante PMM.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 52/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

El PMM fue anulado, posteriormente, mediante Sentencia N.º. 338/2016 de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2; (RCA) 119/2013 ; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia N.º. 995/2020 de 14 julio, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

De dicho instrumento cabe extractar lo siguiente:

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

> *Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.*
>
> *Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:*
>
> *- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.*
>
> *- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.*
>
> *- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).*
>
> *- Características del entorno.*

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m²c/m²s con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

8.2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOS, habiéndose sometido éste al plazo de Información Pública correspondiente a la fase de Aprobación Inicial, plazo que incluso fue prorrogado debido a la gran cantidad de alegaciones efectuadas. Este Plan incorpora en el ámbito de la presente MM la ordenación pormenorizada del PGO,96,

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 53/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

incluyendo la Modificación Puntual nº22 de la parcela H de San Agustín (Expdte. 25/1999, publicada en el BOC de 16 de abril de 2001) y que se ha explicado en los antecedentes urbanísticos de esta Memoria; haciendo suyas además las determinaciones del PMM al objeto de viabilizar y potenciar actuaciones de renovación y modernización turística dentro del ámbito del Área de Renovación Turística delimitada en dicho PGOS, donde se establece un Área de Renovación Turística que comprende los núcleos turísticos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras, a lo largo de la GC-500 y los núcleos turísticos adyacentes como límite norte y el litoral insular al sur.

El objetivo de esta delimitación es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos. Esta recualificación de la oferta vendrá desarrollada conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores. Las intervenciones en el espacio privado para la renovación y reconversión de los establecimientos turísticos pretenden incorporar proyectos de iniciativa privada que estimulan a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística. Por esta razón, se incorporan además de normas específicas para la renovación de determinadas parcelas, incentivos genéricos de edificabilidad y ocupación.

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica estatal, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto.

Consecuentemente, dentro del ámbito del área de renovación turística definido por dicho PGOS podrán llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística y edificatorias con el sentido, derechos y deberes establecidos en la legislación básica estatal, constituyendo dicha área el ámbito sobre el que se van a localizar las actuaciones y sobre las que se calcula el estándar dotacional para el cálculo de las cesiones de suelo para dotaciones, derivadas de las obligaciones de dichas actuaciones producto del incentivo de edificabilidad y de cambio de uso.

En todo el ámbito del área de renovación tendrán la condición de actuación de dotación las actuaciones que tengan por objeto propiciar intervenciones de renovación (rehabilitación o sustitución) y mejora de la oferta turística existente (establecimientos de alojamiento y/o complementaria- equipamientos turísticos) y las que supongan incremento de la competitividad del destino con aumento de calidad (aumento de categoría y/ o aumento de servicios complementarios de establecimientos de alojamiento turístico) y la diversificación de sus productos (nuevos equipamientos complementarios y/o especialización de establecimientos turísticos de alojamiento), incluyendo las actuaciones sobre parcelas no edificadas que supongan una recualificación y mejora de la oferta turística, y que se acojan a todos o alguno de los incentivos a la renovación señalados en dicho PGOS, y a los que les serán de aplicación los deberes establecidos en la legislación básica estatal señalada, o norma que lo sustituya, con las siguientes especificaciones:

a. El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado *"6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público"* de dicho documento, para la recualificación turística del área de renovación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 54/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

b. El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad, y que en virtud de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias, que en su artículo primero establece: "el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable". Este suelo para dotaciones podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado "6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público" de su memoria, para la recualificación turística del área de renovación.

Cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución; quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales. En dicho convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución y todos los aspectos que la Ley de Suelo regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

Respecto a la Normativa, cabe destacar lo dispuesto en el Tomo de NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. NORMAS ESPECÍFICAS GENERALES, concretamente lo dispuesto en el artículo 75 Edificaciones singulares; que literalmente dispone:

> *1. Este Plan General Supletorio establece la posibilidad de que en el ámbito del área de renovación se implanten edificaciones singulares, que quedarán exceptuadas del cumplimiento de los parámetros genéricos establecidos en este Plan General, regulándose por lo establecido en este artículo.*
>
> *2. Las edificaciones singulares deberán localizarse en alguna de las áreas susceptibles de alojar edificaciones singulares señaladas en el plano OP-4 Área de renovación turística de este Plan, cuyas parcelas o lotes cumplan alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Se encuentre en una situación de colindancia, en cualquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:*
>
> *O con edificaciones de tres o más plantas de altura.*
>
> *O con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento.*
>
> *b) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas.*
>
> *3. Las edificaciones singulares, tanto públicas como privadas, deberán ser de nueva construcción, que se proyecten aisladas en la parcela, que no se destinen a uso residencial y que por el empleo de nuevas técnicas constructivas tengan la necesidad de realizar una composición libre de los volúmenes y diseño.*
>
> *4. En las edificaciones singulares podrá superarse la altura asignada por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad, aumentándola si fuera preciso sin que en ningún caso este incremento supere el doble de la edificabilidad normativa asignada.*
>
> *5. La altura de la edificación quedará condicionada a la realización, por el promotor, de un Estudio de Soleamiento en las condiciones establecidas en el artículo 74.6 de esta Normativa, que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes, no pudiendo, en ningún caso, las sombras que genere la edificación proyectarse sobre la zona de solarium y piscinas de las parcelas colindantes.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 55/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

6. Se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

7. Las propuestas de edificaciones singulares se someterán a la evaluación de la Comisión técnica municipal u órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística, mediante un estudio que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo, motivándose razonadamente:

a) La mejor localización del cuerpo edificado en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.

b) La mejor inserción del volumen del cuerpo edificado tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).

c) La opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.

8. Además, se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

9. La consideración de edificación singular, además de las reconocidas por este Plan deberá ser declarada expresamente por el órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística.

10. En este Plan General se recoge como edificación singular los Apartamentos Carmen (Hotel Asgard), en Playa del Inglés.

Y ello porque La Propiedad presentó una alegación a este PGOS, el 30 de septiembre de 2015, donde manifestó de forma sintética las siguientes apreciaciones:

- Voluntad de desarrollar, mediante Convenio, el parking contemplado como actuación "SC-10.13 Las Acacias" por la demanda que hay del mismo y la dotación que supone por su vinculación a la playa.
- Cambio de uso Terciario a Turístico, intentando potenciar el espacio público mediante equipamientos turísticos complementarios en una edificación singular.
- Justificación de la inconveniencia de desarrollar más uso terciario en la zona por la saturación y declive en la que se encuentran los existentes.
- Materializar el uso turístico y todos los complementarios que sirvan para cualificar el área del Litoral.
- Intención de acogerse al texto Normativo del Plan General supletorio en información pública, en aquellos aspectos relativos a la posibilidad de desarrollar una edificación singular, en función de los requisitos recogido en el "Artículo 75. Edificaciones Singulares". Este texto, acota las situaciones de colindancia de las parcelas y la futura incidencia del proyecto en el entorno urbano inmediato.
- Reiterar que la propiedad ya intentó incorporar dicha actuación en el Plan de Modernización y Mejora de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, actualmente anulado, concretamente con fecha de 23 de noviembre de 2013, por entender que se encontraban en uno de los supuestos que la "Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias" promulga en su texto. Concretando sobre dichos aspectos, que se trataba de una actuación que redunda en la reducción del exceso de oferta de usos terciarios, posibilitando el cambio de dichas parcelas a los de alojamiento y equipamiento turístico.

En lo que respecta al ámbito de actuación de la presente MM; la parcela D mantiene las consideraciones recogidas en el vigente PGO´96, incorporando los mismos parámetros de usos y determinaciones para la edificación, salvo una servidumbre de paso a la costa que aparece en el Plan General de Ordenación en trámite, atravesando la parcela y que se considera un error que debe ser eliminado en el documento que finalmente se apruebe.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 56/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO

A continuación, se expone el compendio de estrategias que se desarrollan en diferentes escalas y con diferente temática que pueden suponer un marco adicional a esta MM por albergar principios y objetivos de los que emanarán los propios de la ordenación de este instrumento.

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española es un marco estratégico elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el cual persigue conseguir la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, cumpliendo con los compromisos internacionales adoptados de conformidad con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Esta Agenda Urbana conlleva un Plan de Acción que *identifica una serie de actuaciones en el ámbito normativo y de la planificación, en la financiación, en la gobernanza, en la participación ciudadana y en el intercambio y difusión del conocimiento sobre los fenómenos urbanos* a partir de un diagnóstico de diez áreas temáticas: territorio, paisaje y biodiversidad; modelo de ciudad, cambio climático, gestión sostenible de los recursos y economía circular; movilidad y transporte, cohesión social e igualdad de oportunidades, economía urbana, vivienda, era digital e instrumentos normativos, de planificación y de financiación. La Agenda Urbana Española plantea 38 indicadores vinculados a cada uno de los objetivos para el seguimiento y evaluación del Plan de Acción.

La Agenda Urbana Española se proyecta con la finalidad de conseguir alcanzar el *ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles*.

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Esta cuestión ha sido abordada desde el inicio de la tramitación del presente instrumento. Tal y como se ha indicado en anteriores apartados de la presente memoria, la MM anexa a la memoria justificativa el pertinente *Informe de Impacto de Género* en el que se evalúa el instrumento y se define el impacto de género que ocasionará. Asimismo, en este se detallan las medidas con perspectiva de género incluidas en la MM, a fin de que esta genere un impacto positivo.

11. CAMBIO CLIMÁTICO

Se entiende por Cambio Climático (CC) a los cambios en el clima motivados por la *emisión, como resultado de la actividad humana, de los denominados "gases de efecto invernadero". Estos gases, incrementan la capacidad de la atmósfera terrestre para retener calor, dando lugar al fenómeno del calentamiento global* (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

Ante esta realidad, desde las diferentes administraciones se intenta analizar las manifestaciones de este fenómeno en cada territorio. A nivel nacional, se aprobó el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (en adelante PNACC), el cual constituye el marco de referencia de las administraciones públicas para generar conocimiento y la construcción de respuestas al fenómeno del cambio climático. Este plan tiene como objetivo principal *evitar o reducir los daños presentes y futuros derivados del cambio climático y construir una economía y una sociedad más resilientes, con lo que define objetivos, criterios, ámbitos de trabajo y líneas de acción para fomentar la adaptación y la resiliencia frente al cambio del clima.* Con la intención de adaptar los objetivos y principios de este Plan, se ha desarrollado la Plataforma sobre Adaptación al Cambio Climático en España (en adelante AdapteCCa.es) una *plataforma de consulta e intercambio de información en materia de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático*, una iniciativa conjunta de la Oficina Española de Cambio Climático y la Fundación Biodiversidad, ambas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por otro lado, se encuentra el Pacto de las Alcaldías para el Clima y la Energía, un programa de la Comisión Europea que agrupa a miles de administraciones locales y regionales con el compromiso voluntario de

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 57/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

aplicar a sus territorios los objetivos climáticos y energéticos de la Unión Europea, concretándose en conseguir una reducción de los gases de efecto invernadero en un 40 % para 2030 así como un compromiso común de adaptación y mitigación del cambio climático.

Como parte de la iniciativa del Pacto de las Alcaldías, el Cabildo Insular de Gran Canaria, coordinador de este a nivel insular, ha elaborado por medio del Consejo Insular de Energía de Gran Canaria (CIEGC) una acción encaminada a la consecución de los objetivos y compromisos de las políticas energéticas y de Cambio Climático que a nivel europeo y nacional se vienen desarrollando, denominada "*Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*" (EIACCGC)[4].

Esta Estrategia se fundamenta en la necesidad de analizar la situación que en materia de Energía y Clima presenta el territorio insular con el propósito de elaborar e implantar unas medidas ajustadas a la consecución de los objetivos establecidos en la Cumbre del Clima de París. Esta iniciativa se encuentra alineada al PNACC, a la hoja de ruta de la Unión Europea para una economía hipocarbónica y competitiva en 2050, a la Estrategia europea de adaptación al Cambio Climático (2013) y a los objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (2030).

Con esta misma filosofía, se crean los Planes de Acción por el Clima y la Energía Sostenible (en adelante PACES), un instrumento local en el que se materializan las estrategias municipales para con estos propósitos. Cada municipio, en colaboración con el CIEGC, elabora un PACES estructurado en un primer bloque de mitigación donde se presentan las mejores líneas y medidas de actuación con el objetivo de reducir las emisiones de CO2 en un 40% con respecto al año base, a partir de los resultados obtenidos del Inventario de Emisiones de referencia; y otro bloque de Adaptación, en el que a partir de los resultados del Estudio de Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades (ERV) de los municipios se han seleccionado las acciones necesarias para mejorar la resiliencia frente al cambio climático. Los PACES plantean alcanzar los siguientes hitos:

> *-Cumplir los objetivos propuestos por la UE para 2030, reduciendo las emisiones de CO2 en un 40% mediante la aplicación de un Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Elaborar un Inventario de Emisiones de Referencia (IER), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Elaborar una Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades derivados del Cambio Climático (ERV), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Presentar el Plan de Acción por el clima y la Energía Sostenible (PACES), en el plazo de dos años, a partir de la firma oficial del Pacto de las Alcaldías.*
>
> *– Adaptar las estructuras del municipio, para el desarrollo de las acciones necesarias.*

El municipio de San Bartolomé de Tirajana se adhirió al Pacto de las Alcaldías en octubre de 2018 y aprobó su PACES[5] el 23 de diciembre de 2020. En este se recoge un compendio de acciones de mitigación, un estudio de evaluación de riesgos y vulnerabilidades de las principales amenazas climáticas en el municipio, sus sectores más vulnerables al cambio climático y su capacidad de adaptación al mismo; y un compendio de acciones de adaptación con base en dicha evaluación de riesgos y vulnerabilidades.

---

[4] El EIACCGC se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/2021/09/27/gran-canaria-presenta-su-estrategia-insular-de-adaptacion-al-cambio-climatico-de-canarias/.

[5] El PACES de San Bartolomé de Tirajana se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/pacto-de-las-alcaldias-san-bartolome-de-tirajana.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 58/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo del análisis que se recoge en este Tomo, se fundamenta en los documentos ya desarrollados que han tenido como base el Ámbito de Estudio que se ha considerado para un mejor diagnóstico y justificación de la propuesta de esta MM. La información adicional se basa en el trabajo de campo y la interpretación de datos oficiales o planeamiento vigente de la forma que ha resultado más adecuada al alcance y naturaleza de dicha MM. Fundamentalmente se refiere a:

- Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la 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 (BOC n.º 13 de 19 de enero de 2023).
- Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gram Canaria (en adelante PTEOTI-GC) aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014).
- Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5), aprobado por orden de 2 de abril de 2014.
- Plan Territorial Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) en la isla de Gran Canaria aprobado por ORDEN de 6 de noviembre de 2012. A pesar de su anulación, el contenido y el fondo sigue siendo importante en el análisis del Ámbito de Estudio.
- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013.Instumento actualmente anulado como ya se ha explicado.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (B.O.C. n68 de 5 de junio de 1.996 y nº144 de 15 de noviembre de 1.996).
- Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en redacción.

Además de estos documentos de base se han consultado los listados de autorizaciones del Patronato de Turismo, donde se indican las plazas alojativas en las distintas modalidades turísticas a los efectos de valorar cuantitativamente el estado actual del producto turístico. Así mismo se han incorporado los datos que del PGO´96 a los efectos de valorar los parámetros de partida para la modificación y la estructura y Modelo de Ordenación que subyace en el ámbito de Estudio.

De este modo se desarrollarán los apartados de información que servirán para establecer el diagnóstico y la base y fundamentos que justifique la propuesta para las parcelas D-1, D-2 y D-3.

12. MARCO TEÓRICO

12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE?

Por Antonio Serrano Rodríguez.

"*El turismo es una de las actividades económicas más importantes en España; según el INE, en 1999 aportaba el 12 % del PIB español y el 10% del empleo. El espacio en el que se produce es fundamentalmente el costero, siendo el denominado "turismo de sol y playa*" el dominante, tanto en el capítulo vacacional de segunda residencia como en el de utilización de alojamientos turísticos. En este marco, el sector presenta problemas que llevan a hablar, con creciente frecuencia, de un "*desarrollo turístico sostenible*", e incluso se incluye el "*turismo sostenible*" en la nonata Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Pero, aunque se habla mucho oficialmente de "*desarrollo y turismo sostenible", poco se hace al respecto*".

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etcétera) y generan emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo. Desde los años sesenta en España se promueve un turismo muy identificado con el negocio inmobiliario, lo que genera una ocupación extensiva del territorio que priorizan los veraneantes en segundas residencias, con peores efectos que el turista alojado en hoteles. En el III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio (Gijón, 2001), J. Requejo demostraba que, a igualdad de número de plazas,

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 59/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

la opción hotelera genera menores impactos ambientales, doce veces más renta y ocho veces más empleo que la opción segunda residencia.

Un mal entendido desarrollo turístico ligado a una ocupación intensiva de suelo ha convertido a este en un recurso escaso; no ha respetado los espacios naturales, el paisaje ni los equilibrios ambientales de zonas con elevados atractivos turísticos, lo que ha producido un deterioro del patrimonio insular, costas y playas; ha degradado el territorio en sus potencialidades productivas alternativas; ha intensificado desequilibrios estructurales (déficit hídrico, fundamentalmente), y ha incrementado los desequilibrios entre el interior y el litoral. Todo ello ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo *"en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a las crisis económicas. Un segundo tipo de problema se asocia con la sensación de inseguridad y la inestabilidad derivada del terrorismo, sobre todo tras el 11-S, que ha creado una impresión de vulnerabilidad general. La sensación de inseguridad incide negativamente sobre la demanda turística internacional, aunque en menor medida sobre veraneantes o turistas europeos.

En este marco, para avanzar hacia la sostenibilidad es fundamental:

1. Corregir la deficiente ordenación y gestión del territorio por parte de las tres administraciones canarias –sin perjuicio del ejercicio de las competencias estatales de acuerdo con su legislación sectorial– y su falta de coordinación y concertación. Hay que ordenar y gestionar el territorio desde una perspectiva global e integradora, donde los valores ambientales condicionen el diseño y expansión de nuevas instalaciones. No se puede promover un urbanismo que degrade los atractivos turísticos.

2. Restaurar y mejorar la calidad de los entornos naturales y urbanos degradados, e incrementar la sensación de seguridad de los turistas y residentes, también en el campo sanitario. Para ello se necesitan recursos finalistas, como la ecotasa balear; pero ésta no es útil para toda España por la baja participación del turismo hotelero. Una buena alternativa es una sobrecarga sobre el IBI, transmisible a los turistas, y deducible para la vivienda propia de los residentes en el IRPF.

3. Potenciar los planes de mejora de calidad en el sector turístico para mejorar la competitividad, atraer un turismo de mayor poder adquisitivo y mejorar su gestión ambiental.

4. Poner en marcha Agendas 21 donde se defina el papel del turismo, y se informe, conciencie y concierte con la población y los agentes sociales los objetivos de desarrollo municipal, para conseguir su corresponsabilización en el proceso.

Como se aprecia, existen diferencias entre una opción neoliberal, que en el fondo lo que defiende es el máximo beneficio privado inmobiliario a corto plazo como criterio director de la actuación territorial, y la búsqueda de una mayor sostenibilidad del desarrollo, que exige una ordenación del territorio, ambiental y urbana, que posibiliten la supremacía de los intereses generales a largo plazo sobre los particulares a corto plazo; aunque dichas ordenaciones son insuficientes si no se consigue una "cultura ambiental" que obligue a aplicar y hacer cumplir los mecanismos precisos para conseguir ese desarrollo y turismo más sostenibles en España".

12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO?

Por Juan Manuel Palerm Salazar (texto extractado)

En palabras de su autor:

> *" no pretendo con este título referirme al sugestivo y apasionante texto del escritor y poeta Manuel Padorno titulado "Hacia otra realidad" donde introduce el concepto del "otro lado" desde una interpretación culta y rigurosa incluso desde la concepción espacial de la Arquitectura. Mi interés se centra en reflexionar nuevamente sobre la ciudad turística, considerándola como un espacio de convivencia humana de difícil solución para algunos, atractiva para otros y fundamental en su*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 60/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

dimensión económica para el Archipiélago Canario, pero situándome desde una posición enamorada y distante al mismo tiempo, como si se tratase de un amor no confesable".

El fenómeno del turismo de masas ha producido una serie de incidencias en el ámbito de los comportamientos sociales que ha modificado sustancialmente los modos y las formas de vida. Uno de los aspectos más interesantes de esta compleja realidad es la incidencia de las formas de organización de los núcleos turísticos en los asentamientos humanos. La necesidad de una ciudad de descanso donde pasar las vacaciones, divertirse, tener la posibilidad de realizar actividades diversas, es el más complejo de los elementos en juego, al que, desgraciadamente, la urbanística contemporánea no ha sabido aún darle solución.

En la construcción de las ciudades turísticas, se han utilizado prácticamente los mismos instrumentos urbanísticos que para la periferia de las ciudades en evolución, aunque hay algunas propuestas teóricas realmente interesantes necesarias de tener en cuenta para cualquier reflexión sobre el argumento que pretendemos estudiar.

*En el caso concreto de nuestras islas, los ejemplos de playa de Las Américas, San Eugenio, Torviscas, Los Cristianos, Playa de Santiago, en Tenerife, o San Agustín, Playa del Inglés, Maspalomas o Puerto Rico, en la Isla de Gran Canaria, entre otras, no escapan a esta indeseada y tan necesaria realidad. Realidad que se nos ofrece a partir de edificios altos de apartamentos al lado de los llamados "bungalows" de una planta, del centro comercial colindante a un complejo hotelero y un repertorio de formas de difícil combinación; las deficientes dotaciones y equipamientos contrastan con el "*pueblito canario*" y sus pequeñas casas adosadas, y en medio de todos ellos, calles para tráfico rodado con estrechas aceras para peatones o en su caso desproporcionados espacios públicos. Cada uno de los elementos o piezas que forman parte de esta ciudad turística son autosuficientes, cada uno de ellos pregona su propia soledad, todos contribuyen a que la imagen final de la ciudad sea caótica. Lo que debería haber sido una auténtica ciudad de descanso es un aglomerado informe de objetos extravagantes.*

*Individualizamos aquí dos problemas básicos. Por un lado, la "*ausencia*" de forma urbana, y por el otro, la tremenda soledad y autismo de los elementos que la conforman. En el primero, la utilización de los instrumentos de la planificación moderna, no se tiene en cuenta, y como consecuencia, estos asentamientos son más parecidos a barrios marginales que a auténticas ciudades de vacaciones. Ello repercute en la capacidad del control de la forma urbana relegándose en este caso a la simple sucesión de planes parciales sin vocación de ofrecer un modelo urbano y espacial para este tipo de niveles. La segunda problemática ha potenciado la falta de la consideración de unidad urbana o incluso de cualquier urbanidad en los Proyectos Arquitectónicos que se construyen derivando en un parque o repertorio de edificios inconexos.*

*En estas agrupaciones turísticas, la continuidad espacial, la interrelación funcional, la presencia de núcleos, entornos y espacios significativos, la coherencia de lenguajes diferentes, la presencia al "*centros de servicios*", la graduación y ordenación de vías y, en suma, todo lo que constituye una ciudad estratificada en el tiempo histórico, se echa de menos.*

Hasta ahora, los planteamientos turísticos de estas aglomeraciones en las Islas han pasado por ser casi con exclusividad planteamientos económicos. Aún diría más, frívolos e insolidarios. Con ellos y con los instrumentos que se han utilizado, solo ha conseguido una construcción urbana sin orden ni concierto y a la larga, posiblemente, poco o nada rentable. Hay que ser consciente de que el turista viene buscando el descanso, y un determinado nivel de marco ambiental; si sólo le ofrecemos lo primero, hay otros lugares igual de soleados, con mejores condiciones económicas y con mejores recursos. Es pues necesario concienciarse de la necesidad de recurrir a otro tipo de mecanismos (de planificación, de organización... etc.), si queremos construir una auténtica ciudad de descanso. A la larga será mucho más rentable y el paisaje, y todos nosotros habremos ganado bastante, y por ello, solicito en este momento tan peculiar, como periodo de reflexión y redacción de las directrices y los reglamentos sobre la reglamentación de nuestro territorio, no basar todo el desarrollo de estas áreas en parámetros y soportes técnicos-legislativos distanciados del otro lado de nuestra realidad, que también existe.

Por otra parte, propongo una reflexión a partir de la siguiente consideración:

La ciudad mono-funcional o la ciudad del descanso, como la definía previamente, no existe como específica disciplina arquitectónica y por tanto urbanística. Obviamente sí existe como construcción, como hecho social, como agente económico, como lugar de ensueño y de intercambio, pero su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 61/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

inexistencia compromete al hecho de que la ciudad contemporánea no puede proyectarse o planificarse sólo a partir de una condición, de un enunciado, de un uso, como si se tratara de una plantación de plátanos especializada, aunque tenga papayas y tomates compartiendo su terreno.

Esta ciudad mono-funcional "inexistente", conceptualmente, lo es también por propia voluntad de no aceptar las condiciones que toda ciudad requiere, por ejemplo: los trabajadores y personas de servicios con residencia permanente en el lugar, se concentran, generalmente, en poblados o agrupaciones residenciales periféricas y marginales, con pocas dotaciones y equipamientos; los comercios son más conglomerados de productos de compra parcelados en pasillos de circulación que espacios cívicos de convivencia, la ciudad de los mercados no existe. Los "mercados carecen" de su principal esencia y razón de ser "elección" de ofertas; los mercados carecen de un espacio propio de relación, con la urbe, con los espacios públicos de la ciudad donde el ciudadano, en su máxima dimensión es el protagonista. Frente a ello, los cuerpos abrillantados al sol o el ensueño virtual y seductor, como el dulce no hacer nada, que todos saben lo agotador que es, se convierte en actores principales, esperando el cada día más los lugares de ocio, recreo y placer.

Esta dificultad de aceptar multifunciones complejas, como relación continua entre fenómenos diversos, es la que provoca el aislamiento y la "especialización" de una concentración urbana. Ciudad "especializada" donde las propias circunstancias del devenir urbano están marcadas por un factor bidimensional: el turismo y los servicios que necesita y condicionan su desarrollo.

Esta ciudad especializada no se puede referir a otras ciudades adjetivadas que están en el panorama de la cultura arquitectónica, como son la ciudad puerto, o la ciudad capital administrativa, ya que no ofrece las mínimas secuencias urbanas y sociales capaces de producir una imbricación directa del ciudadano como colectivo en su medio urbano.

La ciudad especializada o Ciudad Mono-funcional, ciudad del turismo y del descanso, está caracterizada por comportamientos nómadas de movilidad, desplazamientos, transitoriedad, donde los instrumentos legales y urbanísticos actuales no son suficientes para definir un marco de referencia capaz de ordenar un paisaje cada vez más desolador, máxime si se depende directamente de su economía.

La posibilidad de modificar dicho modelo resulta casi imposible, aunque algunos lo intentan introduciendo campos de golf o más árboles aludiendo que cambia el paisaje, suavizando con ello, su desfavorable impacto, como a algunos sectores les gusta argumentar de estas agrupaciones turísticas. La realidad es un parche temporal del modelo, en el que, de nuevo, el paisaje, viene utilizado como mercado de cambio en la urbanización.

Debemos de reconocer la dificultad que conlleva el estudiar alternativas válidas y coherentes que den respuesta a este fenómeno tan importante para estas Islas, así como reconocer la labor de algunos operadores, tanto públicos como privados en el intento de dar soluciones, pero entendemos que sería necesario una redefinición del marco de referencia de esta ciudad especializada, al menos desde la concepción formal, funcional y constructiva del espacio habitable incluso mental e imaginaria, que en la actualidad está en manos y no en el corazón de agentes externos, operadores turísticos y equipos técnicos del mercado turístico mundial, etc., que muy poco tienen que ver con el intento de comprender un territorio, un lugar y una cultura en la que necesariamente se debe reconciliar el territorio con el disfrute, el ocio y el turismo, formando parte del mismo lado, aunque sea otra realidad.

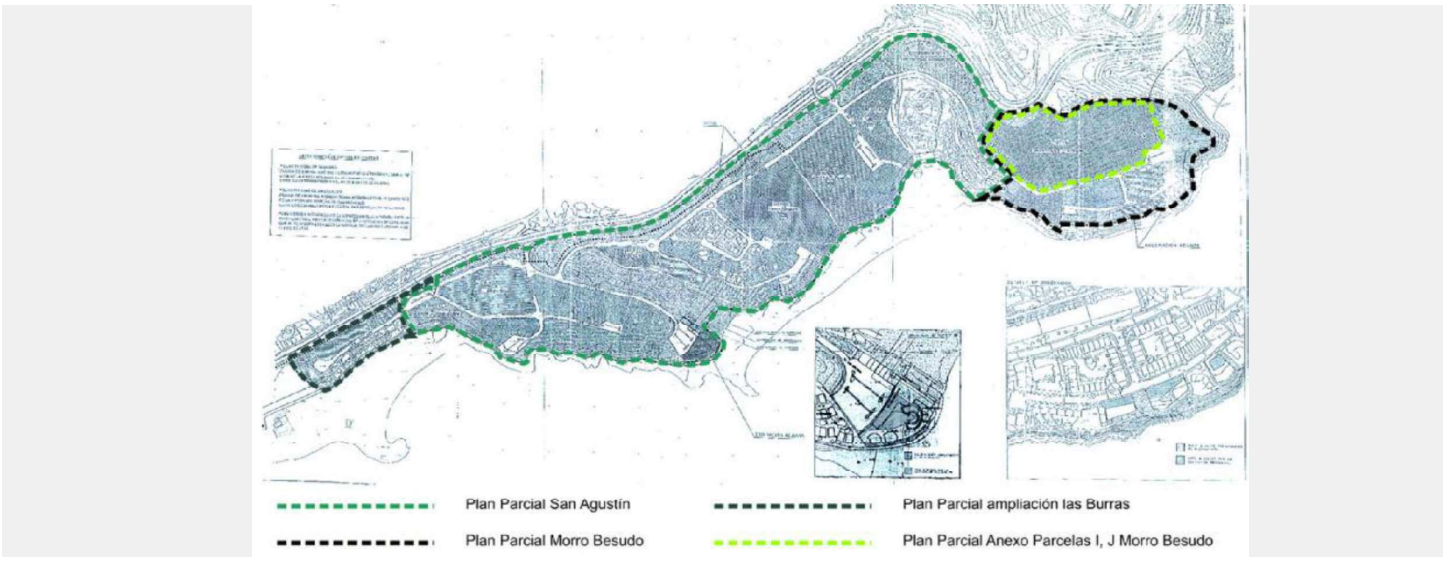
13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO

13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL

Para el desarrollo de una propuesta de MM que pueda entenderse en un conjunto más amplio, se ha tomado un ámbito de estudio que, en cuanto a su evolución urbanística histórica se compone de:

- Plan Parcial Morro Besudo.
- Plan Parcial Anexo parcelas I, J Morro Besudo.
- Plan Parcial San Agustín.
- Plan Parcial Ampliación de Las Burras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 62/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Plano PMM-I-02. Análisis Histórico

El ámbito donde se sitúan las parcelas D-1 y D-2 - ahora subdividida - se corresponden con el ámbito de suelo urbano de San Agustín. El Plan Parcial de San Agustín se aprueba el 5 de marzo de 1.964, forma parte de los primeros desarrollos turísticos del Sur de Gran Canaria. Más tarde, el resto de los planes parciales van completando la ordenación de la zona. San Agustín se desarrolla y ejecuta aproximadamente 15 años.

Dado que se trata de uno de los enclaves que se sitúan entre la carretera GC-500 y el Litoral, su forma es alargada y en él se incluyen las playas de Las Burras y San Agustín. En sus inicios, en el instrumento de ordenación, plan parcial, la definición de los usos que se asignó a las parcelas, en general no encaja en las definiciones que actualmente se definen en planeamiento y en la legislación vigente. A veces su caracterización no era clara y conceptos como casa de "*vacaciones, bungalows, apartamentos*" dieron lugar a una gran variedad de establecimientos que, en la mayoría de los casos se financiaron por múltiples propietarios lo que ha abocado a que, desde hace ya varios años, el producto turístico de esta zona haya incorporado el uso mixto (residencial-turístico) y doméstico de los espacios. Esta situación hace que la experiencia turística se haya transformado y se encamine a un proceso de declive. Sin embargo, siguen en explotación las grandes parcelas hoteleras, dado que, este tipo de establecimiento de único propietario ha hecho que, el mantenimiento, la renovación y la rehabilitación de sus instalaciones hagan perdurar una actividad económica turística rentable.

13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS

El punto de partida del desarrollo de los establecimientos turísticos, parten de una definición de los usos asignados a las parcelas propuestas en los originales instrumentos de ordenación. En general los usos se encuadran en uno de los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel.
- Hotel o apartamentos.
- Apartamentos.

Normalmente los usos se relacionaban con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología podía derivar desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows con

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 63/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

tipología extensiva con 2 plantas, que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y ser posteriormente residencializados. Todas estas circunstancias han hecho que en la realidad, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos, da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen la explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado baja, reabre el establecimiento tras una Renovación integral.

Un segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el pequeño grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahoteleros de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado Renovaciones ejemplares como "El Yate" o "Las Barcas", pero son inversiones de alto coste y que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

ESTABLECIMIENTO	ESTADO RESPECTO AL USO	DIRECCIÓN	MODALIDAD	CATEGORÍA	PLAZAS
ACALI		*TABAIBAS (LAS), 22-San Agustin-*	*EXTRAHOTELERA*	*1 llave*	*40*
ACEBUCHES	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 21-San Agustin-*			*165*
AMAPOLA		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*24*
ASARA	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 18-San Agustin-*			*21*
BARCAS (LAS)		*TABAIBAS (LAS), 11-San Agustin-*			*36*
CARACOLES (LOS)	*Residencializado*	*JAZMINES (LOS), 19-San Agustin-*			*48*
CONDOR	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*68*
DRAGOS	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 14-San Agustin-*			*6*
GAVIAS (LAS)	*Residencializado*	*DALIAS (LAS), 4-San Agustin-*			*48*
LISZT		*Calle Las Tabaibas, 2-San Agustin-*			*121*
MANUELES (LOS)		*AHULAGAS (LAS), 13-San Agustin-*			*96*
MIAMI BEACH		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*26*
MIAMI PLAYA		*ADELFAS (LAS)-San Agustin-*			*27*
PASION TROPICAL		*ADELFAS (LAS), 06-San Agustin-*			*45*
PATRICIA		*MIMOSAS (LAS), 01-San Agustin-*			*12*
ROCAS (LAS)	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*36*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 64/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

SIESTA (LA)	Residencializado	ADELFAS (LAS), 15-San Agustin-			45
SIRENA I	Residencializado	ADELFAS (LAS), 08-San Agustin-			8
SIRENA II		Calle Los Gladiolos, 13-San Agustin-			27
TABAIBAS (LAS)		LUNA (LA), 09-San Agustin-			36
TANAUSU	Residencializado	ADELFAS (LAS), 16-San Agustin-			18
TESTEINA	Residencializado	ADELFAS (LAS), 17-San Agustin-			72
			TOTAL EXTRAHOTELERO 1 LLAVES		1025
			TOTAL RESIDENCIALIZADO		535
BAMBU		ADELFAS (LAS), 19-San Agustin-	EXTRAHOTELERA	2 llaves	96
CAMARONES (LOS)		GLADIOLOS (LOS), 9-San Agustin-			24
MONTE DEL MORO		DRAGOS (LOS), 15-San Agustin-			84
SILVIA		ADELFAS (LAS), 02-San Agustin-			24
			TOTAL EXTRAHOTELERO 2 LLAVES		228
MELIA TAMARINDOS		RETAMAS (LAS), 3-San Agustin-	HOTEL	Cinco estrellas	595
BUGANVILLA		Calle Los Jazmines, 17-San Agustin-		Cuatro estrellas	80
COSTA CANARIA		Calle Las Retamas, 1-San Agustin-			518
DUNAS DON GREGORY		Calle Las Dalias, 11-San Agustin-			458
SAN AGUSTIN BEACH CLUB		Plaza Cocoteros (de los), 2-San Agustin-			81
			TOTAL HOTELERO 4 ESTRELLAS		1732
CAROLINA		DALIAS (LAS), 03-San Agustin-	HOTEL	Tres estrellas	100
CATALEYA/SAN JORGE		Calle Los Gladiolos, 3-San Agustin-			18
TARAHAL		Calle Las Adelfas, 23-San Agustin- 35100 Gran Canaria			76
YATE (EL)		Calle Las Dalias, 4-San Agustin-			36
FOLIAS		Calle Las Retamas, 17-San Agustin-			158
IFA BEACH HOTEL		JAZMINES (LOS), 25-San Agustin-			380
INTERCLUB ATLANTIC		JAZMINES (LOS), PARCELAS I-J, 2-San Agustin-			1132
			TOTAL HOTELERO 3 ESTRELLAS		1900

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 65/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

13.3.1. OFERTA DE OCIO Y COMERCIO

Se centra el análisis en aquella oferta comercial que ha sido la base del desarrollo del ocio en las zonas turísticas, por supuesto dejando aparte los valores que motivan la afluencia de turistas como puede ser el sol, las playas o los grandes equipamientos como los campos de Golf. En este sentido, los únicos usos turísticos que se desarrollaron en los ámbitos turísticos fueron el alojativo y el comercial, cada uno de los instrumentos de desarrollo instalaba aquel que consideraba proporcional al número de plazas alojativas existentes en su ámbito. Las temáticas eran muy homogéneas en cuanto al producto que se ofertaba y las grandes edificaciones masivas, quizá nunca respondieron a lo que debería ser un espacio de ocio en una ciudad turística donde el buen clima es un invariable diario. Esas grandes masas edificadas, con gran parte de los locales bajo las rasantes o entre laberintos ha propiciado más aun la imposibilidad de reconversión hacia otros usos que respondan a la demanda actual.

A partir del año 2003, con la aprobación de las Directrices y el principio de demonización de la mixtura de usos en el espacio turístico, se diversifican aún más las necesidades y demandas de los que viven permanentemente respecto a los que solo pasan sus periodos vacacionales. Además de este hecho, las complejas estructuras de propiedad, alquileres e incompetencias de gestión de las comunidades impidió con mayor firmeza los procesos de adaptación. Tampoco se pensó en el momento de la planificación en los flujos que concentran este tipo de usos, cuestión más que superada con la reciente legislación de Actividades Comerciales que requiere de justificaciones anticipadas a los posibles problemas de movilidad.

Añadido a lo anterior, el modelo de gestión alojativa hacia el *"todo incluido"* redundó en las limitaciones de rentabilidad económica de estas grandes áreas comerciales monotematizadas en locales de restauración, bazar y ocio nocturno.

Llegados al tiempo actual, las consideraciones sobre los centros comerciales en la zona turística de San Bartolomé de Tirajana, pese a tener la virtud de concentrar los usos para no generar su dispersión en la ciudad turística y generar molestias, requieren de una flexibilización y diversidad en la implantación de estos. El desplazamiento actual de los movimientos de personas hacia los centros comerciales de nueva implantación, como los de la zona de Costa Meloneras ha agravado la situación de declive de los primeros que se construyeron.

Las nuevas tendencias de ocio y comercio pasan por una oferta integrada de todas las actividades que puedan estar vinculadas a las tendencias turísticas de "*vivir una experiencia*" para lo cual, en numerosas ocasiones, el espacio de la ciudad consolidada no es lugar más apropiado.

Concretamente y descendiendo al ámbito de ordenación de esta MM, se trata de una gran parcela que, pese a haber cambiado su uso de hotelera a comercial y haber dedicado más de 19.400 m² construidos al uso de Centro Comercial (CC) ahora, inmersa en un ámbito altamente residencializado, con el desplazamiento de los nodos de actividad hacia el suroeste y la obsolescencia de sus instalaciones, hace que conveniente su reconversión a los usos propuestos.

El resto de oferta comercial en el entorno se centra en el Centro Comercial El Portón, con los locales cerrados, salvo los de restauración que dan frente a calle y que han visto mejorada su situación por la reconversión de la GC-500.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 66/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

13.4.1. USOS PORMENORIZADOS

Para tener un acercamiento sobre el análisis de los usos, hay que practicar la valoración desde diferentes ángulos:

- Usos incorporados en el planeamiento vigente.
- Referencia a la actividad económica desarrollada y autorizaciones de plazas alojativas, estén o no ajustados a la realidad.
- Realidad física de los usos.

Si se analiza el plano incorporado a la información del PGO Supletorio en tramitación, haciendo un ejercicio de traducción o convalidación de los usos con base en la nueva caracterización actualizada; se denota desde la perspectiva urbanística que la gran mayoría de las parcelas son turísticas, bien sean hoteleras o extrahoteleras. El resto de los usos se reparten entre dotacionales y comerciales. El espacio libre discurre adosado a la GC-500 con entradas a la costa a través de los barrancos y otros accesos que funcionan de servidumbre de acceso al mar. Solo con carácter residual aparecen algunas parcelas que desde el planeamiento ya eran residenciales, localizadas puntualmente en la parte superior de las laderas sobre el ámbito de la GC-500.

Cabe destacar que la parcela D se encuentra en la zona donde se concentran los establecimientos hoteleros y cuya actividad se mantiene en el tiempo. Dicho lo cual, en el caso que el planeamiento urbanístico optase por dar cumplimiento al artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, la situación de la parcela objeto de la presente MM, estaría perfectamente incluida en un área con destino turístico, cuestión que será imposible considerar en otras zonas de San Agustín, en las que la reversión del uso tiene difícil retorno.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 67/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 20. Memoria del PGO Supletorio en redacción.

Una vez analizados los datos de las autorizaciones de plazas alojativas que constan en la página oficial del Cabildo y cuya actualización es reciente, se recogen las parcelas/establecimientos y el número de plazas alojativas. En dichos listados, en la descripción de la situación actual, se definen, entre otros estados los siguientes: *en explotación, sin titular, de baja definitiva* (existen otras situaciones no determinantes para este análisis). Esto puede presuponer que la mayor parte de los establecimientos ubicados en el límite del ámbito de ordenación estén funcionando, pero lo cierto es que gran parte de ellos se encuentran de baja definitiva o sin titular, lo que se traduce en que no constan explotadores y con total seguridad se encuentran residencializados.

Resultado del trabajo de campo y de la información urbanística que se incorporó en el PMM, incluso en el anulado PTP-8, el límite que ocupan los suelos de Morro Besudo/San Agustín/Ampliación Las Burras están residencializados en casi un 60%.

Dado que actualmente y con base en el criterio de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias* en su artículo 25, modificada por la LSENPC, cita en su Disposición final Quinta:

> *2. Se añade una nueva disposición transitoria séptima con el siguiente contenido: "Disposición transitoria séptima: Usos residenciales en zonas turísticas.*
>
> *1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 68/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

Y con el fin de evitar el vigente artículo 23. Deber de atenerse al uso establecido de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se ha dado cobertura a los usos residencializados, bien por la dinámica del declive turístico de las instalaciones o por su conocida baja definitiva. De esta forma y con referencia al conjunto de los establecimientos representados en el plano (por la dificultad de discriminar y localizar establecimientos de baja definitiva) se puede cuantificar los siguientes totales:

- Plazas de Baja en el total del ámbito sobre y bajo la GC-500 en el área denominada San Agustín: alrededor de 6.400 plazas.
- Plazas residencializadas en el Ámbito de Estudio: 535 plazas.
- Existe un número de plazas que nunca cursaron alta en turismo mediante la oportuna autorización, aunque en el planeamiento tenían contemplado el número de plazas alojativas.

Respecto a este extremo y la relación con la posible capacidad de carga del territorio, cabe concluir que es posible la incorporación de nuevos usos turísticos dado que el número de plazas alojativas ha disminuido enormemente desde el desarrollo primigenio del Plan Parcial de San Agustín.

13.4.2. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

La edificación se desarrolla en distintas tipologías edificatorias, atendiendo al tamaño de las parcelas y a la modalidad alojativa a la que se destina. En general se puede dividir la casuística en:

- Tipología en bloque para aquellas parcelas destinadas a hoteles cuya ordenanza permitía mayor altura y liberación de suelo para usos complementarios.
- Tipología agrupada para aquellas parcelas menores, en su gran mayoría residencializadas, pero que fueron pequeños complejos turísticos extrahoteleros.
- Edificación en hilera para parcelas de mediana y gran dimensión que desarrolla la edificación entre 1 y 2 plantas, carácter extensivo y que, nacieron como casa de vacaciones-bungalows y actualmente están residencializados.
- El resto son parcelas con edificaciones singulares o conjunto de bloques edificados de mediana altura.

Dada la antigüedad de muchas de las edificaciones y el escaso mantenimiento de estas, respecto a su estado, se diferencian claramente las parcelas multipropiedad de los complejos hoteleros/extrahoteleros en explotación, dado que el mantenimiento de la actividad turística beneficia el mantenimiento y conservación de las edificaciones y los espacios libres de las parcelas. Por otro lado, los complejos de varios propietarios redundan en la manifestación arquitectónica de la diversidad y heterogeneidad de las soluciones. Finalmente se encuentran las edificaciones singulares especialmente referidas a los usos comerciales, destacando el Centro Comercial de San Agustín, que constituye un impacto arquitectónico por el deterioro y acumulación de obras de rehabilitación inconexas junto con el abandono de gran número de locales.

13.4.3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se ha desarrollado un estudio específico de alturas de la edificación, para ver la distribución de estas a lo largo del Litoral y la trascendencia de acometer modificaciones al respecto. De dicho estudio, basado fundamentalmente en la altura que la ordenanza vigente permite para las parcelas, se obtienen varias conclusiones:

- Las tipologías extensivas y dedicadas a bungalows tienen menor altura, hasta dos plantas y se distribuyen en los morros y en una situación de ligera a alta elevación respecto de la cota cero.
- Las tipologías de hotel se elevan hasta 8 plantas, al igual que los edificios que se desarrollaron con una ordenanza singular como la del centro Comercial San Agustín.
- Las parcelas colindantes al ámbito de actuación son las parcelas de mayor altura, con lo que la integración de la edificación se llevará a cabo con respecto al escenario urbano, dado que el paisaje de interior es imposible de visualizar.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 69/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

- La variabilidad de desarrollo que permite el planeamiento vigente - según la tipología que se ejecute (hotel o bungalows) - permite una altura diferente y produce amplitud de escenarios paisajísticos finales.

Básicamente se diferencia en tres arcos o cuencas panorámicas que arrojan alturas aparentes bien distintas:



Ilustración 21. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis. Elaboración propia.



Ilustración 22 Cuencas visuales del litoral

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 70/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 23 Panorámica 1



Ilustración 24 Panorámica 2



Ilustración 25 Panorámica 3

Para tener una mejor percepción del concepto de altura y la repercusión visual real, se ha incorporado un plano denominado *IU-06. Alturas Aparentes* donde se ha representado la hipsometría añadida a la altura de la edificación, todo ello bajo la resultante de medición en número de plantas para visualizar con mayor detalle la altura real. Destaca que las alturas mayores y aparentes son más relevante en Morro Besudo y en segundo lugar en la zona de San Agustín en continuación con la Ampliación de las Burras. Finalmente, la parte en la que se incluye el ámbito de actuación se comporta como una zona de baja altura geográfica y únicamente destacan los edificios de los hoteles situados en la parte trasera.

Este desarrollo se lleva a cabo con la finalidad de ahondar en el concepto de la homogenización de las fachadas marítimas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 71/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 26. Número de plantas resultante de la hipsometría y la altura de la edificación. Elaboración propia.

13.4.4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La estructura de los espacios libres públicos, a pesar de ser el resultado de las cesiones obligatorias referidas a los aprovechamientos urbanísticos del planeamiento de desarrollo, en la actualidad presentan una funcionalidad diferenciada, según la capacidad de integración en la trama y el grado o no de equipamiento para el uso público de los habitantes/turistas. En esta línea se pueden diferenciar 3 tipos:

- Espacios libres que ocupan laderas, zonas escarpadas o intersticios entre las parcelas, son de gran dimensión, accesibilidad reducida y gran parte de ellos no están tratados más allá de ajardinamientos espontáneos de la vegetación propia. Es el caso de los cauces de barranco como el Barranco de Joseíto y el Barranco de San Agustín. A estos se suman laderas y zonas aledañas a las vías.
- Espacios tratados a nivel urbano, con posibilidades de uso y disfrute y perfectamente insertados en la trama. Resulta relevante la recuperación del gran eje verde que discurre por la GC-500 desde que esta se municipalizara, recuperando el carácter que en su día le otorgó el Plan Parcial de San Agustín.
- Los espacios libres vinculados al espacio litoral como las playas y paseos que, independientemente de su naturaleza jurídica, su vocación de espacios de relación, son los que mejor cumplen con la finalidad para la que son concebidos dichos espacios libres públicos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 72/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



Ilustración 27. Disposición de espacios libres en el ámbito de estudio.

13.4.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La parcela D se encuentra en un suelo urbano cuyo desarrollo data de los años 60, con lo que la implementación de los servicios públicos urbanos es completa.

Se sitúa entre un área de aparcamiento y el paseo del Litoral, con lo que la accesibilidad a nivel de movilidad y servicios es igualmente completa. El acceso a las acometidas de abasto, se harán por el área rodada del aparcamiento, mientras que el saneamiento y los colectores discurren por la parcela privada, cuestión que deberá corregirse en el futuro desarrollo edificatorio.

El alumbrado del área es el correspondiente a la playa de aparcamientos y el correspondiente al paseo en la parte delantera se dispone con luminarias y focos, considerándose un área suficientemente iluminada.

La gestión de residuos y recogida selectiva se lleva a cabo a través del aparcamiento colindante.

13.4.6. MOVILIDAD URBANA

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500); vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un parking público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado. La vía que conecta con la calle Las Retamas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 73/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

es la misma que la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto al ámbito de ordenación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más reducido que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria); vía de semejante tipología que, además de acoger mayor flujo peatonal y estar dotado de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGO Supletorio, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, a consecuencia del turismo local. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con frecuencias de paso de cada una de ellas que van desde los 20 a los 60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que desde el punto de vista turístico presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y la zona sur de su área metropolitana (Telde) así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (la autopista del sur o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte – este – sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor concentración de población cuentan con menor frecuencia o cobertura, donde pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado que el trasbordo entre líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes extranjeros que durante su estancia en la isla adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la iluminación insuficiente en determinadas vías (principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

Llegar a esbozar este escenario lleva a reconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio. Así, mediante el citado estudio de movilidad del PGO Supletorio, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajalillo y las Burras) entran y salen del núcleo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 74/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Conexiones que canalizan aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un papel importante en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

Un núcleo turístico cuya evolución (en lo que respecta a la población residente) había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC (tal y como refiere además el análisis del PGO Supletorio en su estudio de movilidad). Crecimiento que al producirse en el contexto sociocultural de Canarias (y en particular de Gran Canaria y del sur de la isla), donde la movilidad está basada en el uso del vehículo privado, conlleva por tanto un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Hecho que supone (entre otros) un consecuente aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística en lo que a movilidad y transportes se refiere (incluyendo no solo desplazamientos de turistas sino también de visitantes locales o de la propia isla que, principalmente visitan la zona en días festivos, fines de semana y períodos estivales) genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente. Ordenación que se planteó frente a la previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata de una complicación añadida a la que de por sí genera la discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de los movimientos de turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan a fin de llegar hasta determinados servicios que cubren necesidades cotidianas como de ocio; además de los que se producen por motivos laborales, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero).

Tal es así que, en el análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen, donde el volumen desde Playa del Inglés supera los 560.000 viajes. Cifra que se encuentra muy por encima de la de otros destinos. Por su parte, de entre los puntos de origen con mayor número de viajes con destino en San Agustín (que representa un total del 6,36%), el mayor volumen se concentra en Playa del Inglés y Maspalomas (con cifras que únicamente superan para el primer caso los viajes con origen en Maspalomas y en el Faro de Maspalomas – Meloneras; y en el segundo, los de origen en Playa del Inglés (zonas de carácter turístico por excelencia).

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

Desde la promulgación del texto de 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. La directriz que, a continuación, se cita, se encuentra derogada por la Disposición Derogatoria única de la LSENPC, no obstante, y tal y como expresamente dispone el preámbulo de esta, los principios y criterios de actuación de las mismas se incorporan a dicho texto legal, en tanto en cuanto establece la definición del Sistema Territorial:

"Directriz 53. Elementos del sistema. (ND).

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 75/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

> *1. El planeamiento deberá considerar el sistema territorial integrado al menos por los siguientes elementos:*
>
> *a. El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.*
>
> *b. El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.*
>
> *c. El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial."*

Es claro el apartado a. al definir que el turismo es considerado como una actividad económica y que, como tal, debe tener un espacio o modelo donde operar en el territorio y que, a su vez, interactúe con las ciudades y núcleos del medio rural, pues todos juntos componen lo que se denomina *"sistema urbano".*

Queda de manifiesto que las zonas turísticas donde se desarrolla fundamentalmente la actividad turística forman parte del sistema territorial que debe ser propuesto por los instrumentos de ordenación del Territorio y finalmente sus parámetros regulados por instrumentos urbanísticos en el marco de la Legislación Sectorial al respecto.

Se vive una época de máxima liberalización del mercado y paso de fronteras y, sin embargo, la fragilidad del territorio ha obligado a que se deba dosificar el crecimiento.

Si bien, habrá que circunscribirse a los principios liberalizadores que emana del marco legislativo europeo sobre la prestación de servicios y, en particular los turísticos. Ahora bien, como actividad económica, se ve encuadrada en los fundamentos y la filosofía de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior, en la que se entiende como "*servicio*", cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración. Se hace referencia del mismo modo a la posibilidad de encontrarse sometidos al "*Régimen de Autorización*" y que éstas "*deben basarse en criterios que delimiten el ejercicio de la facultad de apreciación de las autoridades competentes con el fin de que dicha facultad no se ejerza de forma arbitraria*." Dichos criterios, como cita el "*Artículo 10.2. b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general*". Respecto a dicha justificación, aclara el artículo 40 del Tratado, que "*El concepto de <<razones de interés general>> al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el TSJ en su jurisprudencia relativa a los artículos 43 y 49 del Tratado y puede seguir evolucionando. (…) abarca al menos los ámbitos siguientes: (…), protección del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural*".

"*Es necesario pues, que estén sujetos a régimen de autorización administrativa habilitante previa a la licencia edificatoria los establecimientos turísticos*" y las condiciones que se deben cumplir para dichas Autorizaciones se recogen en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo TÍTULO I. DE LA AUTORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS, Artículo 4.- Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

Y las razones que esgrime dicha ley en los principios que la definen se refiere a que "*La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación.*"

Una vez fijado el marco administrativo del otorgamiento de las Autorizaciones, se debe entender los preceptos que hacen de Canarias un territorio limitado y la garantía de dicha previsión se hace en los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29	- 76/80 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

instrumentos de planificación territorial y urbanísticos. Dichos instrumentos ya deben incorporar en el procedimiento de redacción, la evaluación ambiental que corresponda para entender que se protegen los valores naturales y en su caso establecer las medidas correctoras necesarias.

Se requiere del planificador reflexionar y valorar la necesidad de preservación de los valores que mantienen la definición del lugar, ya sea natural o urbano y observar la potencialidad a la que se puede dirigir el territorio para lograr los mejores fines ecológicos, económicos y de interacción con los que moran.

El desarrollo de modelos económicos pues, no se puede identificar con base en líneas, perímetros, preexistencias, magnitudes de valor y medida, etc., ni mecanismos automáticos de fácil aplicación sin necesidad de requerir del proceso del pensamiento. El verdadero Modelo deberá identificar las posibilidades del territorio para atender a diversas actividades y usos sin repercutir en la minoración de sus valores en origen y redirigir la materialización de las potencialidades a lo largo del tiempo, del presente y de las generaciones que siguen.

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO

Es patente y manifiesto que al Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, le ha sobrevenido, a lo largo de las dos décadas de su vigencia, múltiple legislación y planeamiento territorial de distinto alcance (estatal-autonómica, sustantiva-sectorial). Prueba de ello son las múltiples modificaciones y revisiones que ha sufrido este instrumento de planeamiento a lo largo de los años: alteraciones de planeamiento que obviamente deben adaptarse a estos hitos legislativos y urbanísticos.

Concretamente, la MM que se propone en este documento, afecta a parámetros de ordenación pormenorizada a tenor de lo que expresamente viene definido en la vigente Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que concretamente en su artículo 2.3 "*Sobre ordenación y planificación del suelo"* distingue lo que se considera Ordenación estructural como " *el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial*" y lo que se ha de entender como Ordenación pormenorizada como *"la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución*".

La alteración de parámetros de ordenación que se proponen en este documento; referida a cambios de uso, ocupación, edificabilidad, altura etc. se enmarcan en lo que a tenor de la referida Ley del Suelo se considera como Ordenación Pormenorizada.

Definido por tanto el alcance de la presente Modificación, ha de tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación que se altera con ocasión de la tramitación de este documento, es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y ello porque la alteración de planeamiento que ahora se propone: (i) por un lado, asume, por imperativo legal, lo dispuesto en el artículo 3.4 de la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana que expresamente dispone que dicho PMM tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos: modificación que precisamente se lleva a cabo en estos momentos. (ii) Por otro lado, asumidas estas determinaciones de ordenación, pasan a estar incorporadas al Plan General de Ordenación mediante vía de MM, y acontecida tal asunción, y en ejercicio del ius variandi del planificador, dichas determinaciones de ordenación son susceptibles de ser alteradas.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 77/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

16.1. DECLIVE Y DESUSO

Una vez desarrollada la planificación de un suelo en los años 60, ejecutada y transformada, el uso sobre el que se basó su planificación, en más de 50 años de vida, es lógico que se genere la necesidad de CAMBIO. Como ya se comentó en los Antecedentes, desde hace tiempo sobre el ámbito de estudio se operaron numerosas modificaciones del planeamiento para cambiar los usos, ampliarlos, incrementar edificabilidad, cambiar la complexión edificatoria, etc.

Uno de los cambios fundamentales que se operó antes de las NNSS´86 de san Bartolomé de Tirajana, fue el cambio de modelo comercial de las zonas turísticas, imponiendo a los desarrollos más antiguos el modelo de los nuevos crecimientos turísticos. Así, si San Agustín, que había esquematizado una propuesta de pequeñas parcelas comerciales disgregadas en el suelo, opera el gran cambio de la parcela 70 que contaba con un uso hotelero de 6x2.500 mc = 15.000mc a comercial con 19.400 mc., con esta alteración, dichas pequeñas parcelas que solo prestaban un servicio de pequeña escala a la urbanización, pasaron automáticamente a dejar de tener sentido como tal, procediéndose en lo sucesivo al cambio de uso de las parcelas G y H.

Así, siendo la parcela D, una de las primeras que sirvieran al uso terciario y complementario de las primeras implantaciones del sur, hoy carece de sentido tal uso tanto por su ubicación privilegiada en el borde litoral, como por la inexistente demanda de usos comerciales, que se han desplazado a las zonas más nuevas de Maspalomas, dejando en un estado de abandono y locales vacíos el actual Shopping Center San Agustín.

Aquel cambio de modelo requiere hoy nuevamente un giro en las expectativas reales de los usos y formas que deben habitar la ciudad turística, en especial en San Agustín que aun siendo de los primeros núcleos maduros en declive, sigue manteniendo el carácter de domesticidad y tranquilidad, en el que la bondad de sus playas y el frágil equilibrio entre usos residencial y turístico, se manejan con mejor resultado.

16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Desde la aprobación del *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*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados, se requiere de los mecanismos que, llegado el suelo a su fase finalista de gestión como suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos.

El caso de las ciudades turísticas, como se menciona en el Marco Teórico de esta Memoria, al tratarse de la implantación territorial y urbana de una actividad económica, las consecuencias del funcionamiento y auge de la misma redundan en el mantenimiento de niveles urbanos adecuados. Cuando la madurez y los procesos de declive ya están avanzados, como es el caso de San Agustín, se presentan diversos escenarios:

- Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.
- Refuerzo de los usos turísticos propia de estas zonas para reconsolidar y reactivar económicamente el área.
- Dotar al planeamiento de la diversidad de usos a implantar, como método de reajuste del espacio de la ciudad turística según el producto y la demanda.
- Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 78/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

- Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades y generen nodos de actividad y regeneración/reimpulso.

Ha de plantearse la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permita las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos reviertan en el bienestar social y la mejora de las ciudades turísticas.

16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN

Con el impulso de la necesidad de actuar en los procesos de declive de los espacios urbanos turísticos vinculados a los primeros desarrollos urbanísticos, por las características inadecuadas a los actuales productos turísticos, la falta de mantenimiento e inversión pública en los espacios públicos; a partir de 2009 se toma la firme determinación de darle marco normativo a estos nuevos procesos.

Comenzando con la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo* que en sus Artículo 15.- Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma y Artículo 16.- Límites al otorgamiento de autorizaciones previas, se sentaron las bases para hacer ejecutivo el mandato que las Directrices ya hicieran respecto de la necesidad de rehabilitación y Renovación de las zonas turísticas. A raíz de esta Ley, se inicia un desarrollo de un gran número de Planes de Modernización y Mejora en todas las islas. Con mayores garantías del proceso de planeamiento y gestión, se aprueba la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* que constituye el verdadero marco de dichos planes, aprobándose gran número de ellos, entre los que destaca en Gran Canaria el *PMM de Maspalomas Costa Canaria, PMM Playa de Mogán y PMM Costa de Mogán* (actualmente anulados).

Tal y como se explica en el marco jurídico de esta memoria, el PMM de Maspalomas se encuentra en la actualidad anulado, pese a que, como instrumento aprobado y vigente hasta ese momento, ha desplegado sus efectos durante varios años. Las parcelas de esta MM se encuentran dentro del Ámbito de Actuación y, pese a que el PMM no dio incentivos y determinaciones con base en supuestos homogéneos, además de los proyectos singulares que se incluyeron, sí se considera que, los incentivos que fueran acordes al diagnóstico homogéneo, le serán de aplicación a todas aquellas parcelas en las mismas circunstancias. Para el caso de no tener este marco, la MM tiene precisamente ese objeto: poder incorporar consideraciones de la naturaleza y alcance que aquel PMM proclamase, unido a una propuesta concreta del suelo que, por sus singulares condiciones requieren de una respuesta adaptada.

Del mismo modo, es importante recalcar que algunas de las referencias de ordenación del PMM, que, tal como se cita en el Diagnóstico Turístico, son determinaciones urbanísticas de las parcelas, pueden ser objeto de modificación por parte de un instrumento en cuyo alcance tenga cabida, siempre que se lleve a cabo con la debida justificación jurídica, urbanística y ambiental. Es el caso de las "Alternativas en Alturas" que se representan en el plano "*O-04- Actuaciones en el espacio privado*", y cuya fundamentación venía *dada* en el principio de "*Conservación de Alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas*)". El desarrollo normativo no recoge el régimen concreto a aplicar a esta especie de zonificación y la Memoria no determina la motivación concreta que hace de esta franja un factor limitante con carácter general a la zona de San Agustín y Maspalomas, para dejar de serlo en la zona de Meloneras.

Debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a *"recuperar"* de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Parece necesario por tanto que los procesos de Modernización e incremento de la Calidad, independientemente de las determinaciones genéricas que se hicieran para un ámbito más extenso, siempre que se desarrolle una propuesta más adecuada que justifique y contemple la compensación con el interés público, sería suficiente para acometer la modificación de los parámetros que lo hagan factible,

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 79/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42

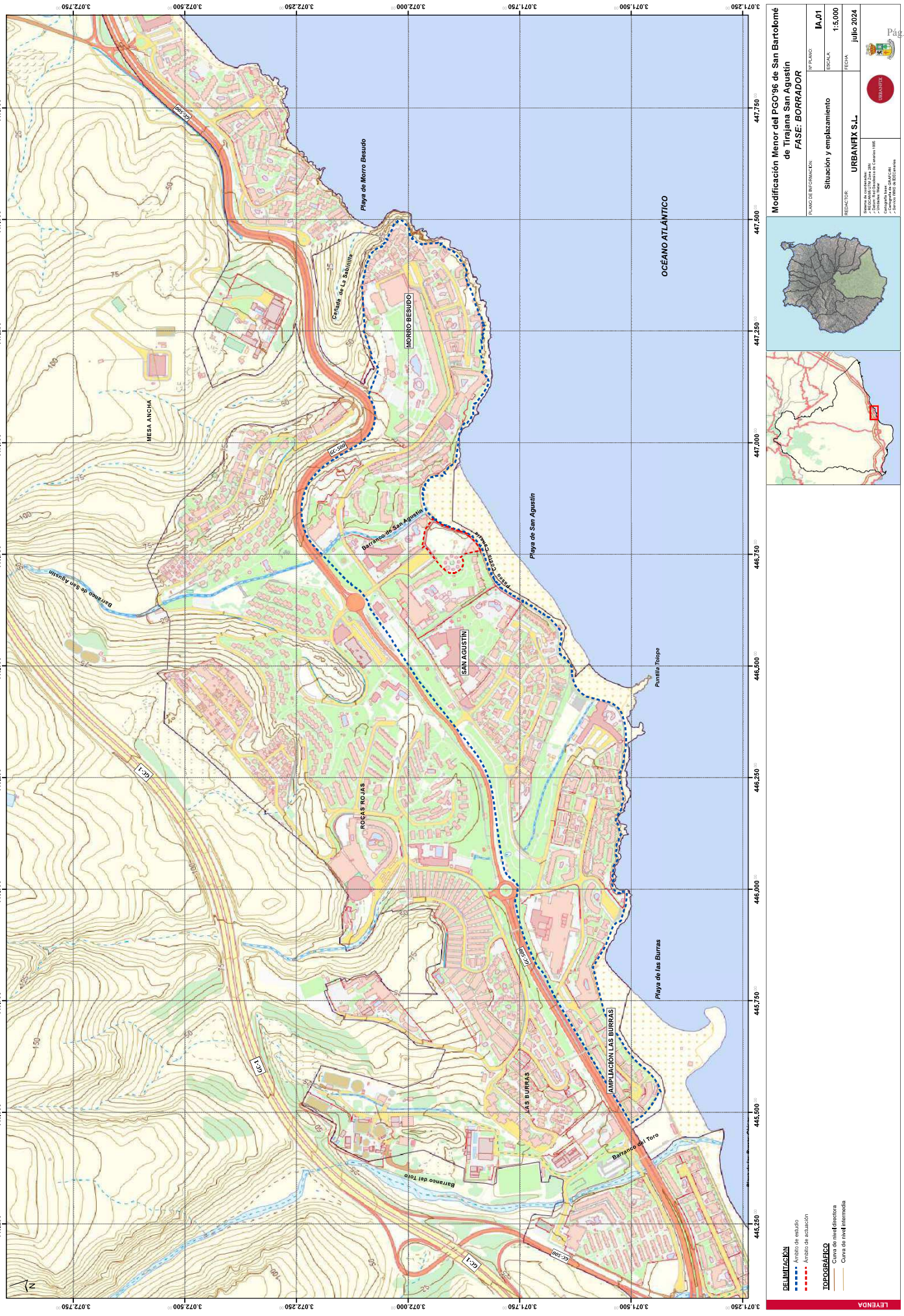
garantizando que se ejecuten al amparo de los procedimientos pertinentes en aras a garantizar la adecuación de la actuación al territorio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:29

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9D02A0A4405792E1F24E0CC23E3DABD7

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:29 - 80/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:42



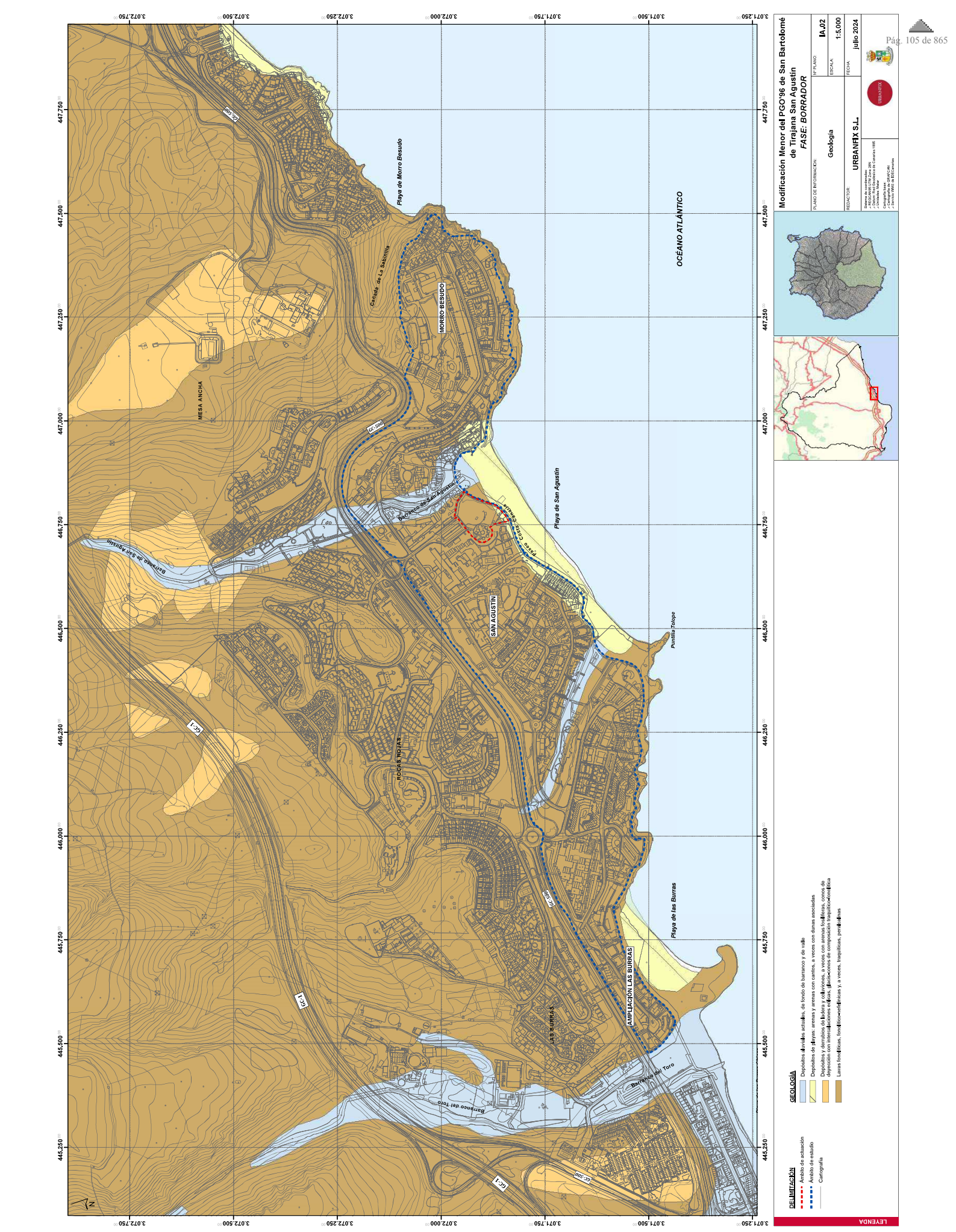
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



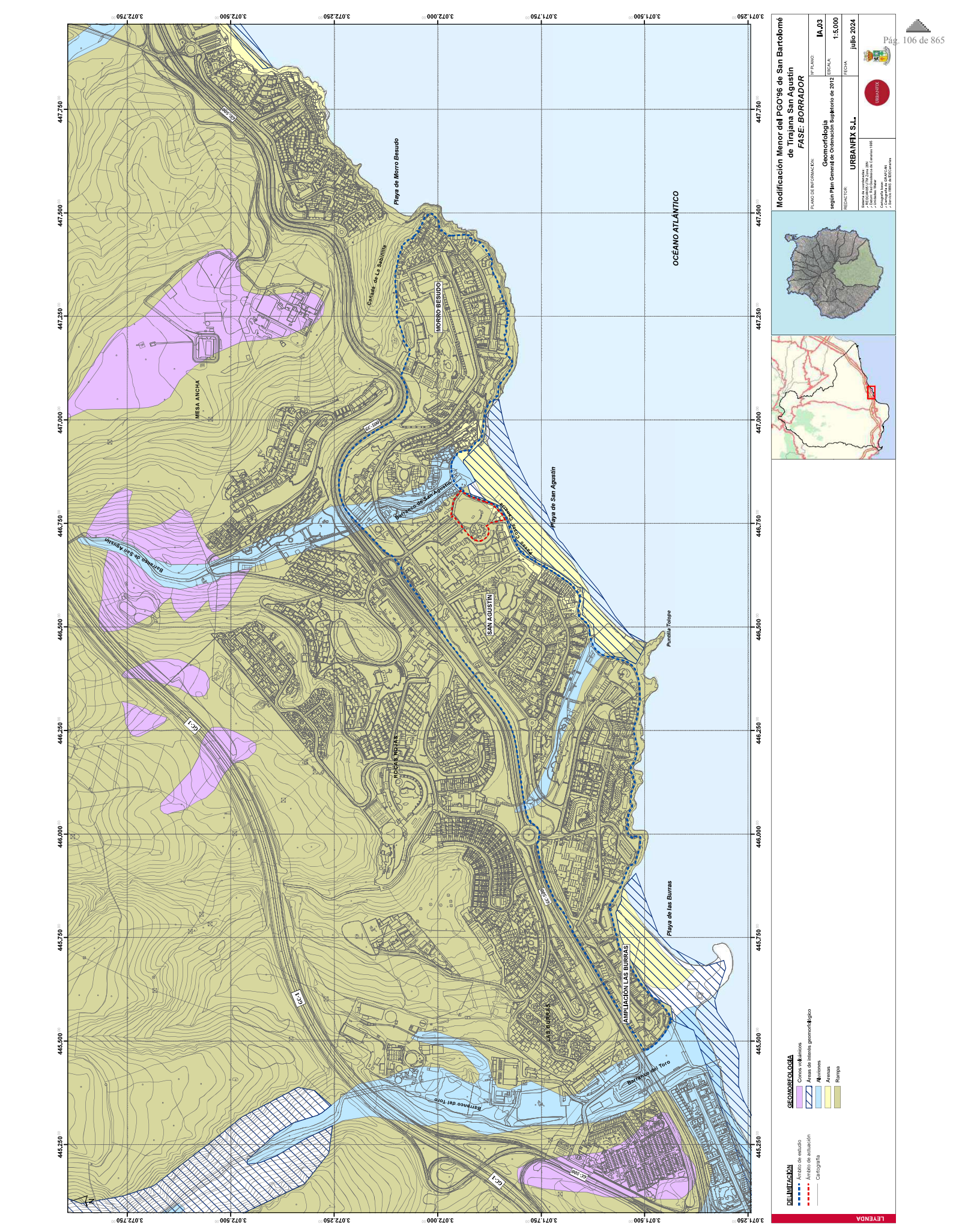
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



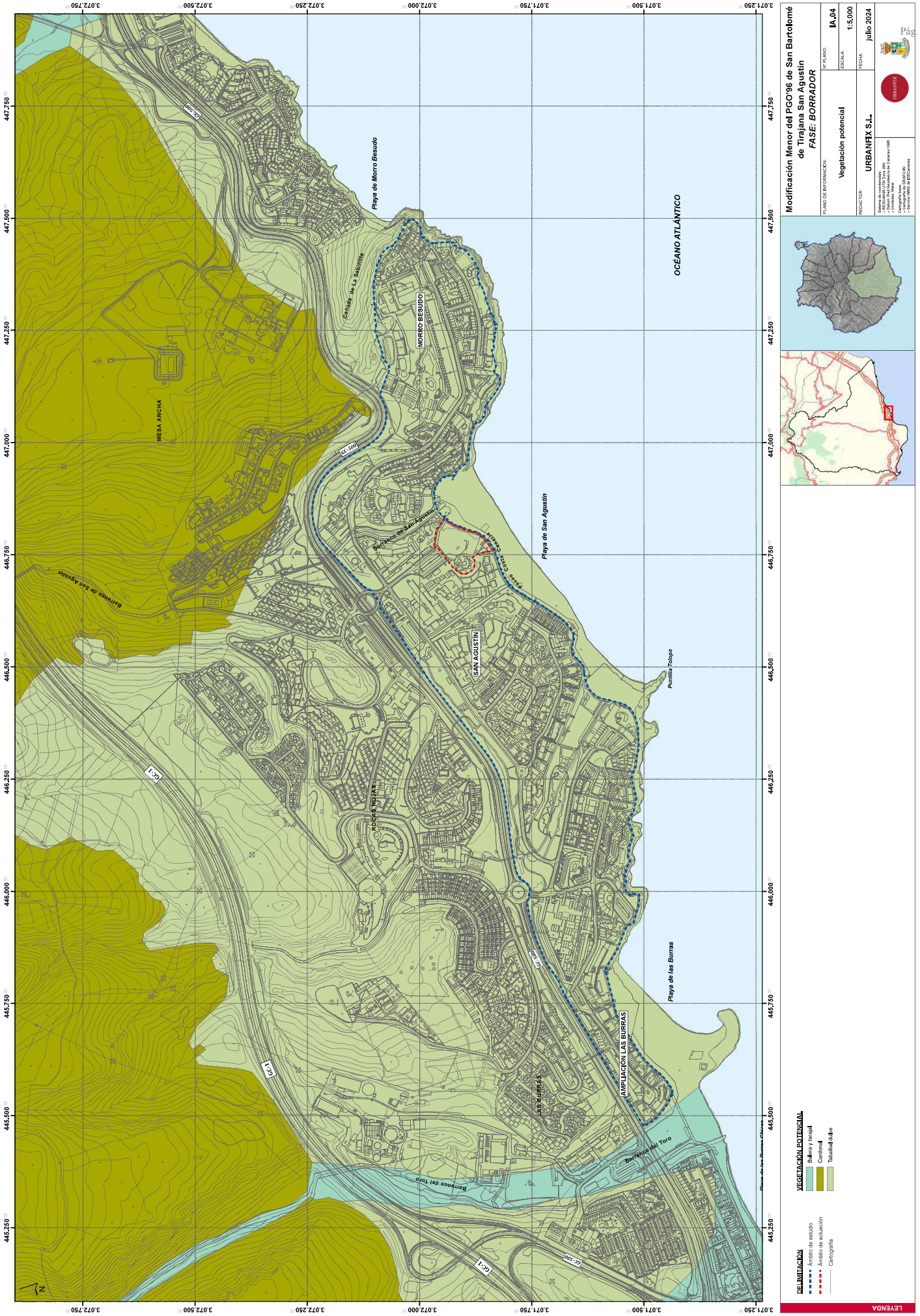
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D



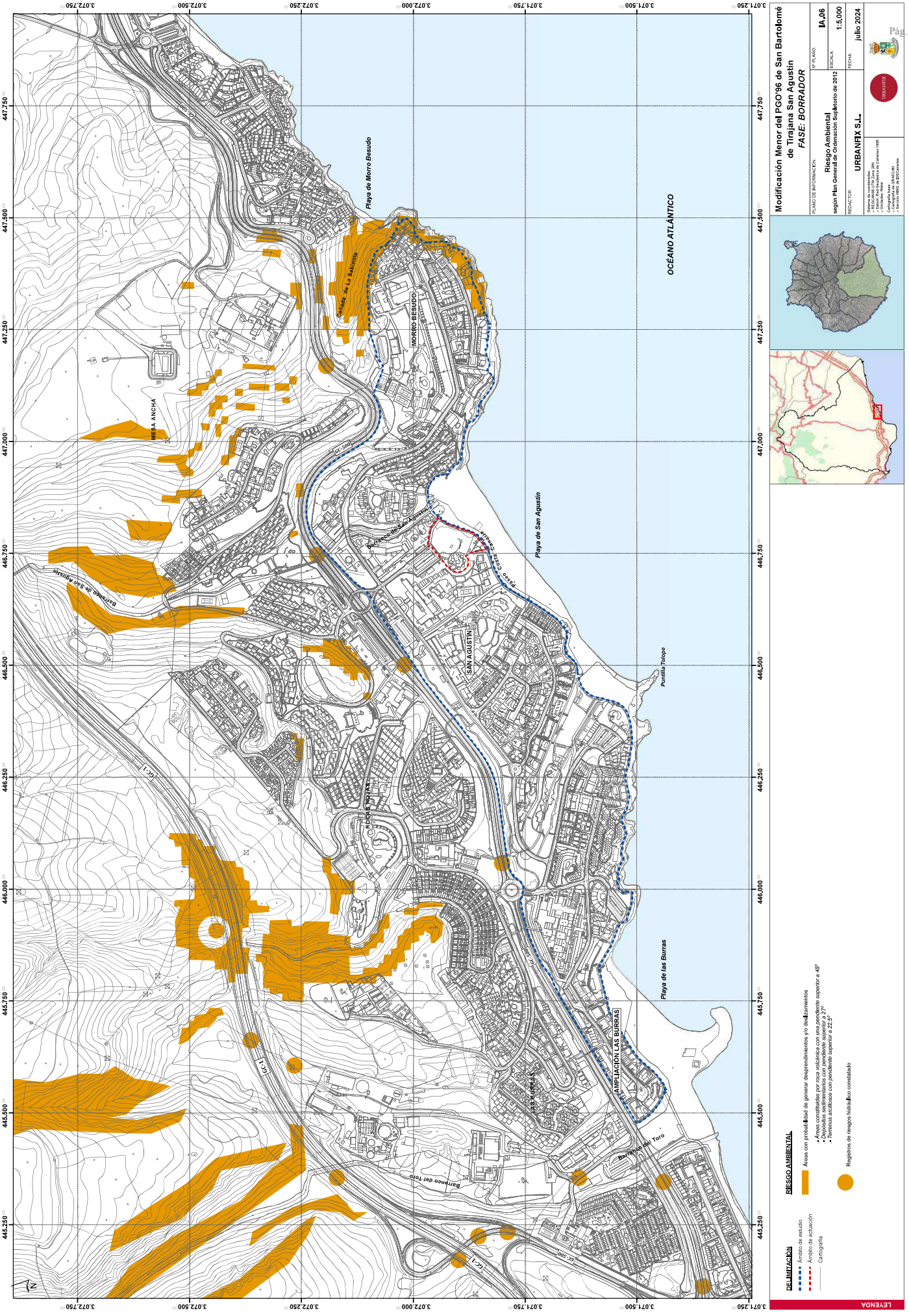
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

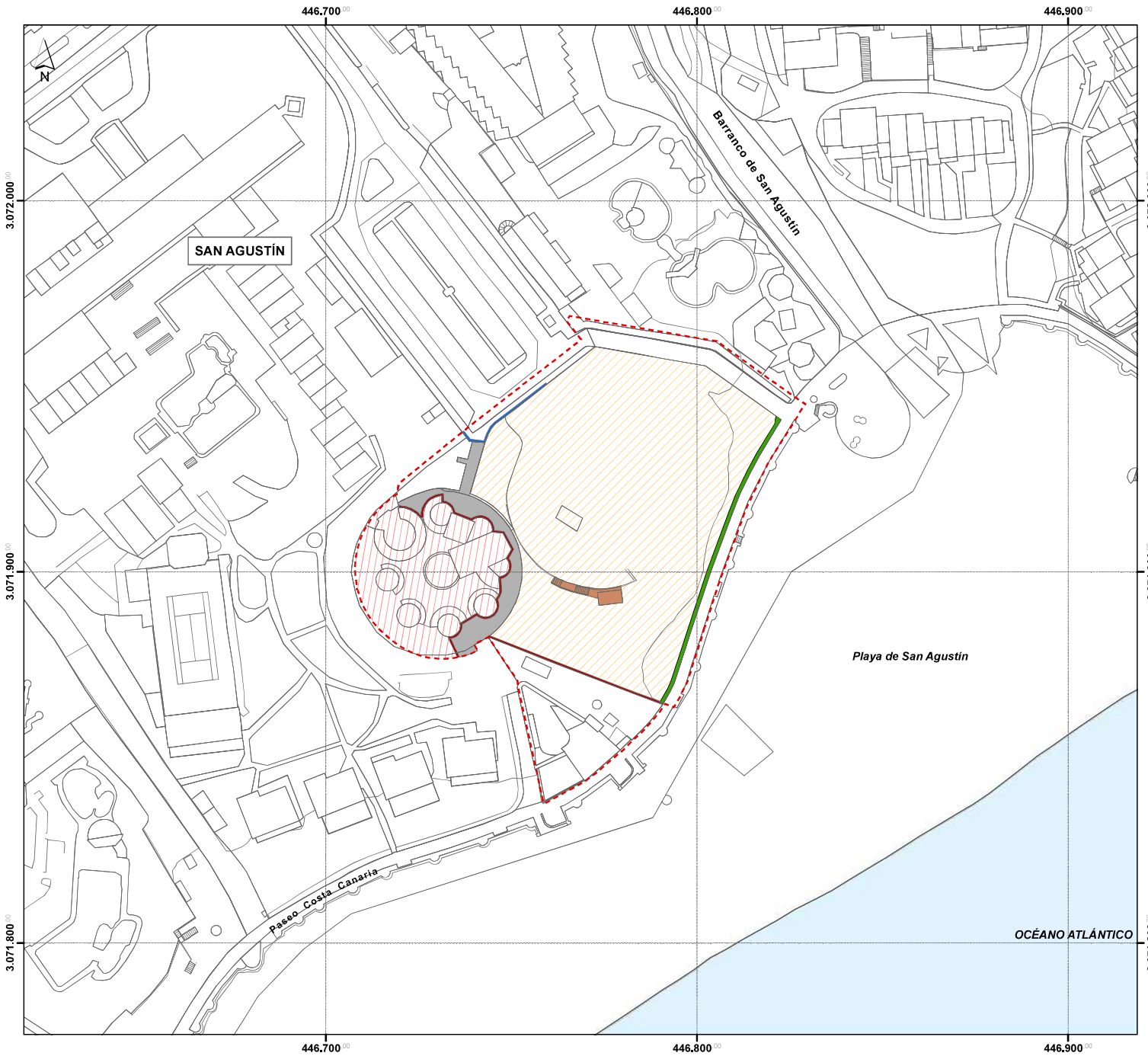
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPOS DE IMPACTOS

- Aparcamientos de uso irregular
- Edificación comercial en ruinas
- Cartelería comercial con falta de integridad paisajística
- Cerramiento obsoleto
- Restos de edificaciones anteriores
- Tratamiento inadecuado de paso peatonal
- Vallado deteriorado

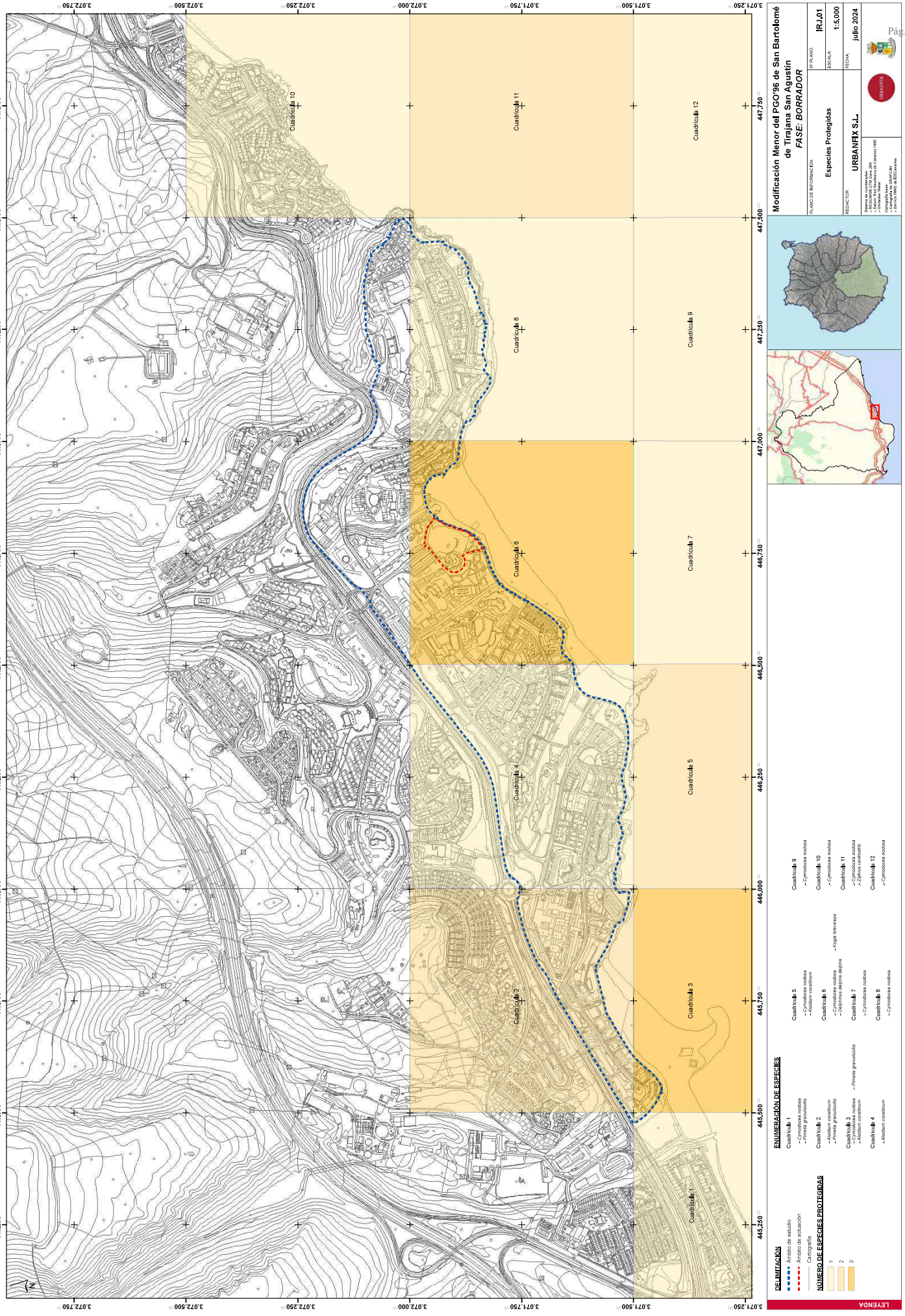


Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Impactos existentes	**IA.07**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



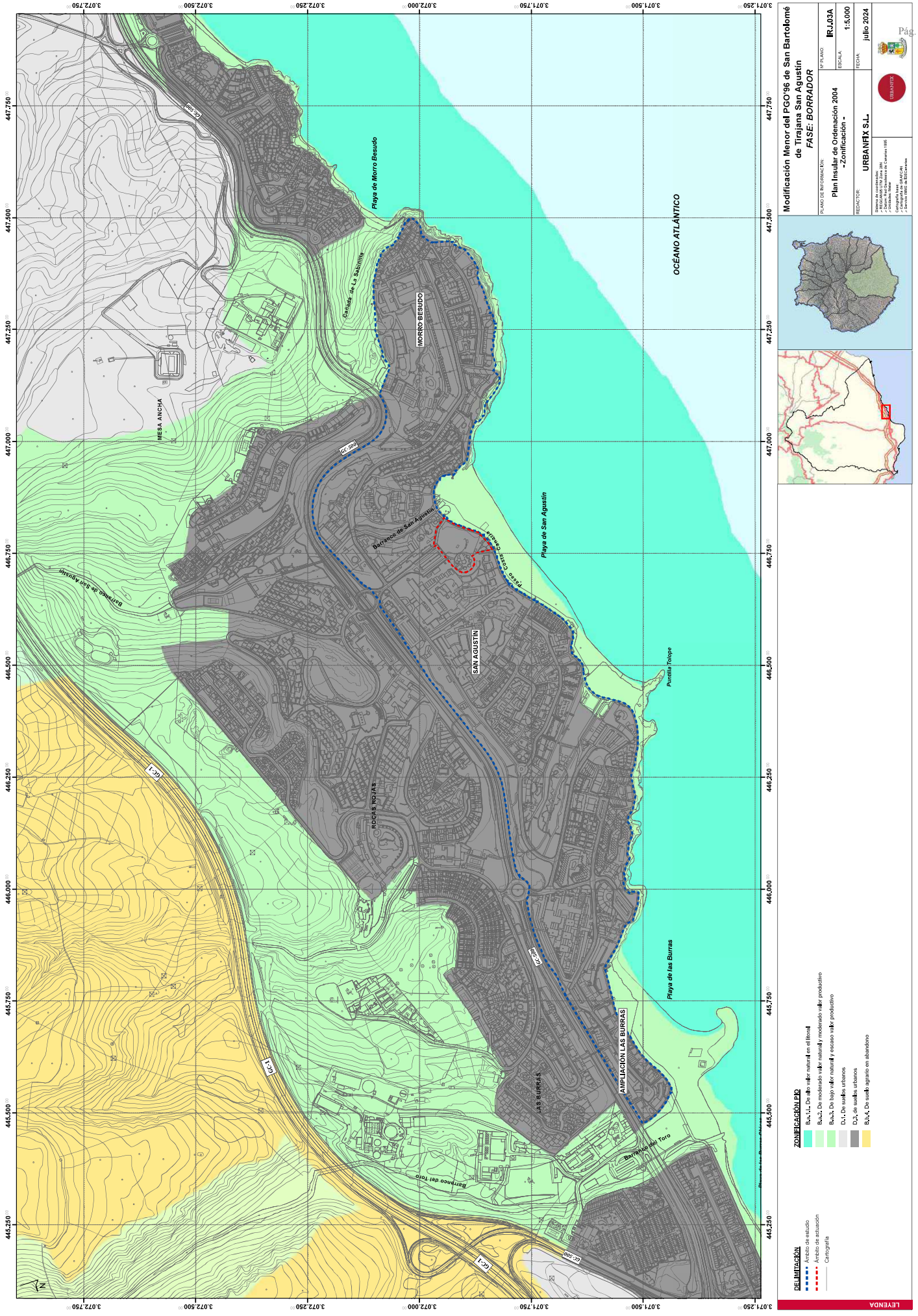
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



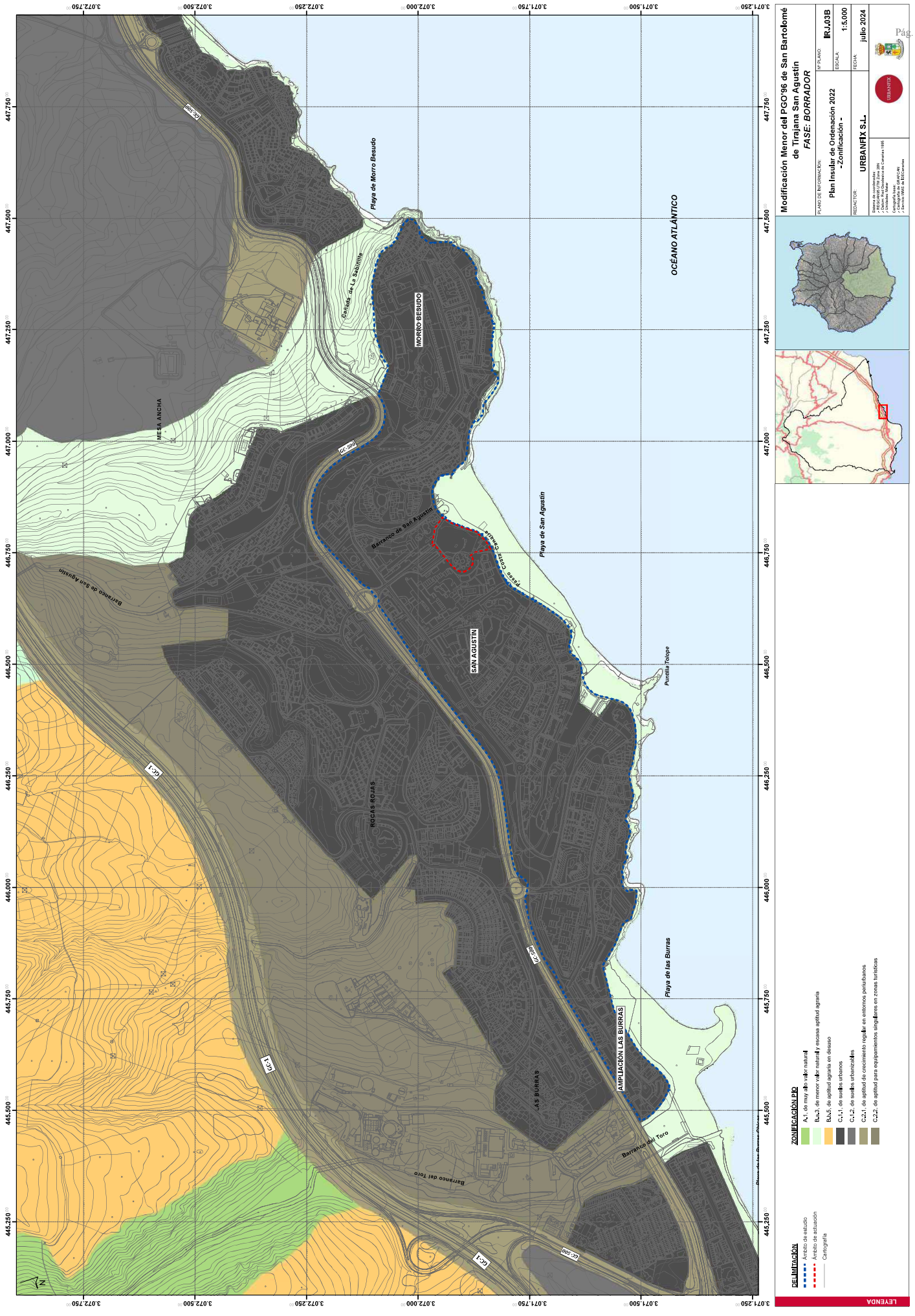
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



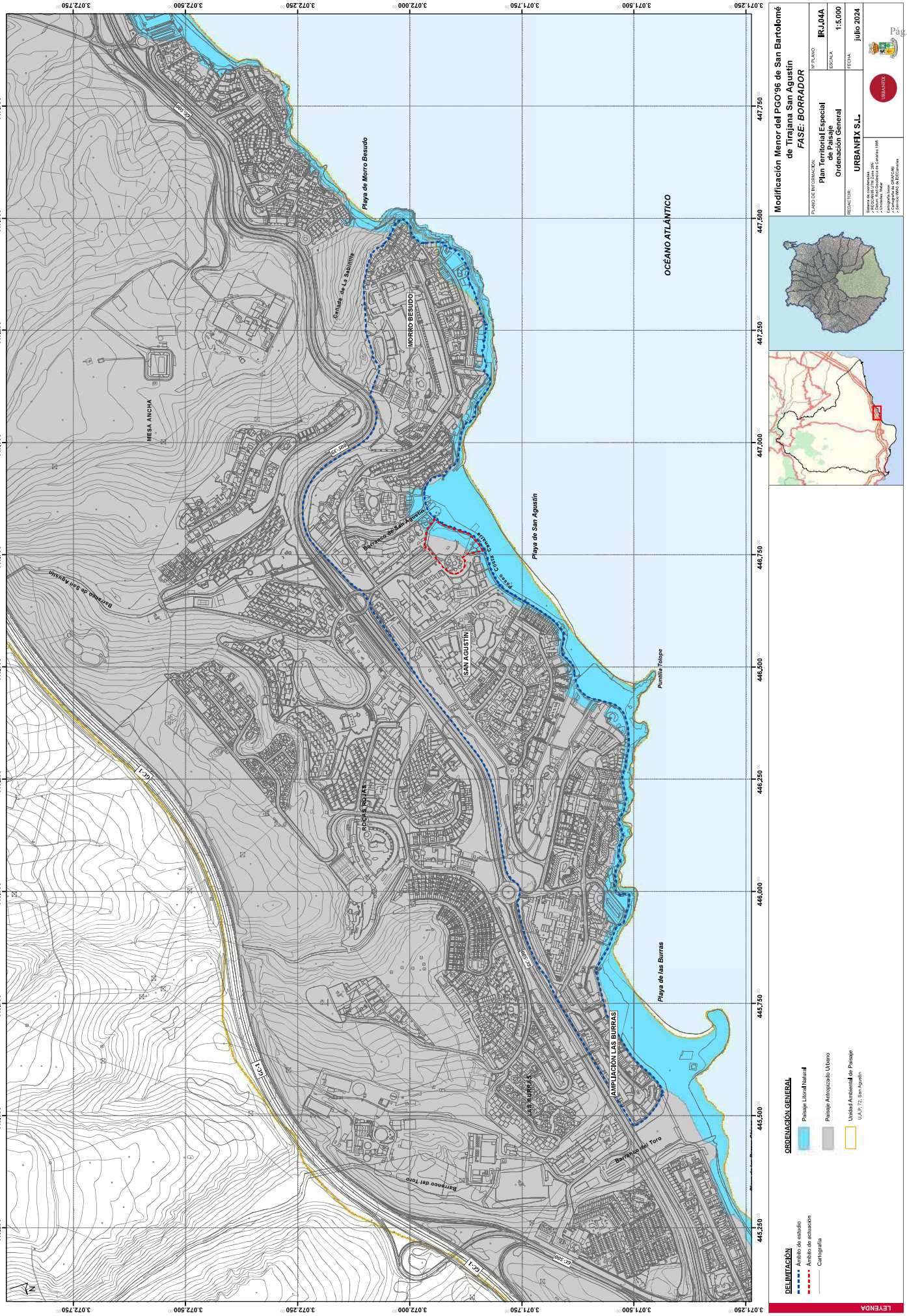
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



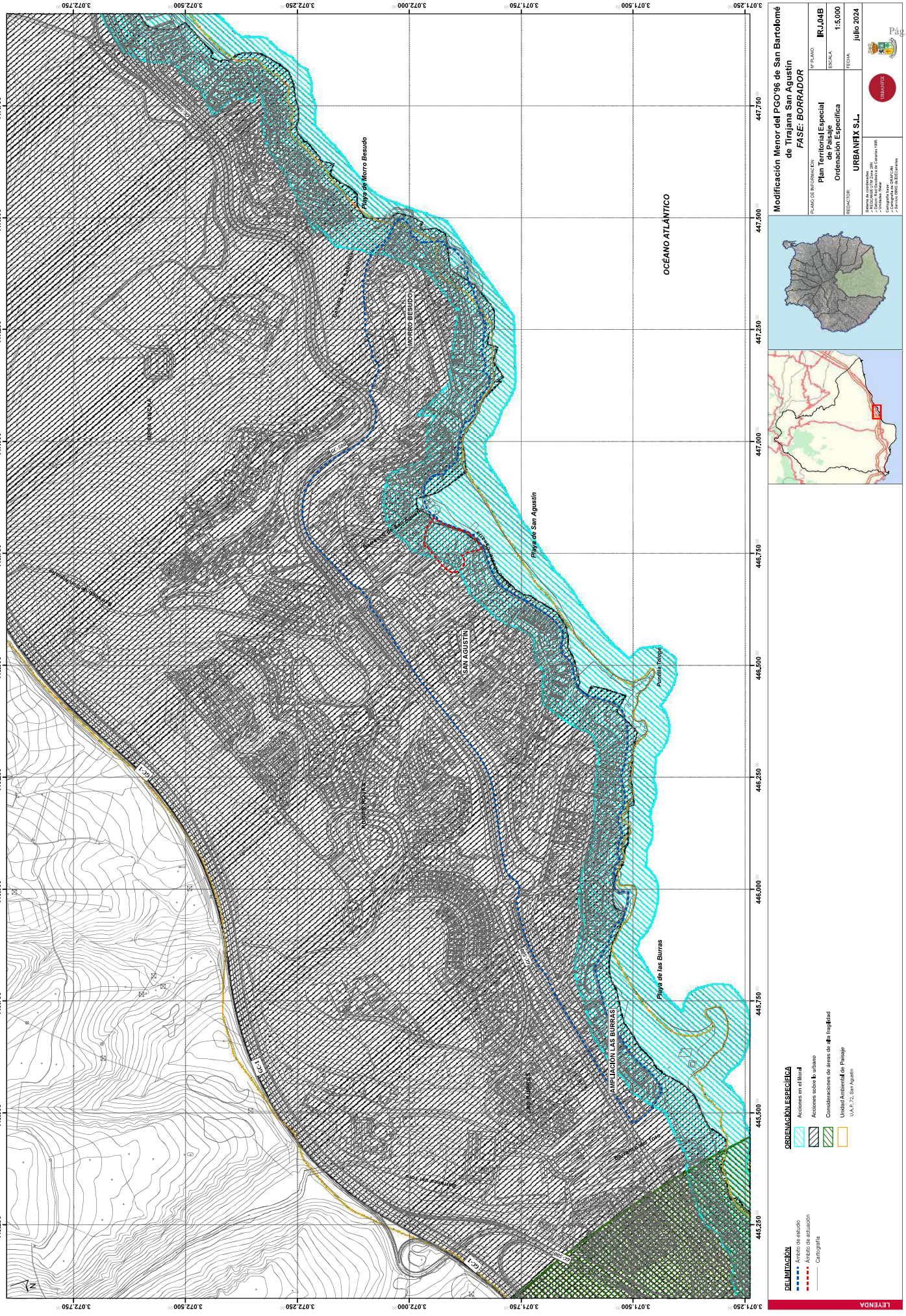
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

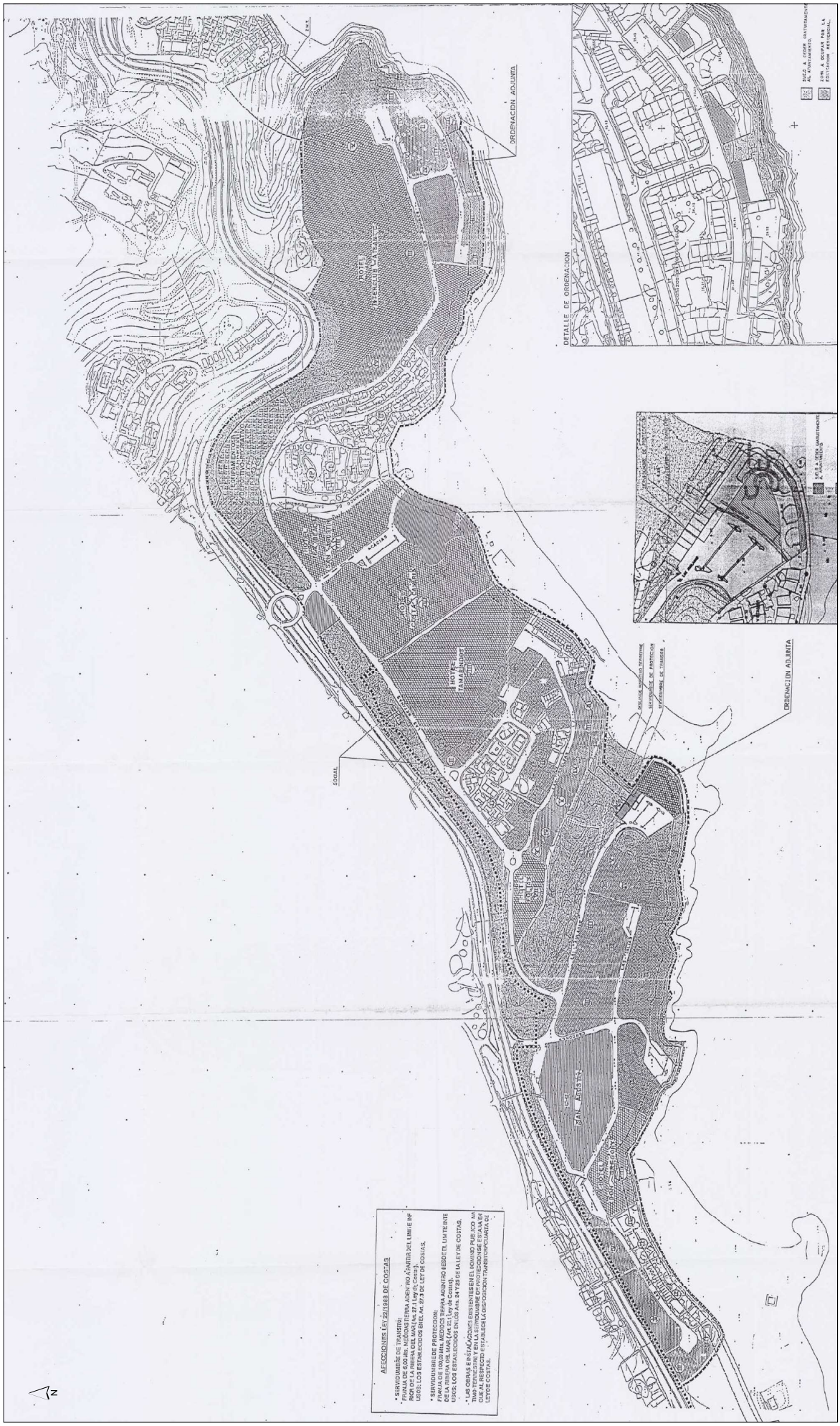
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

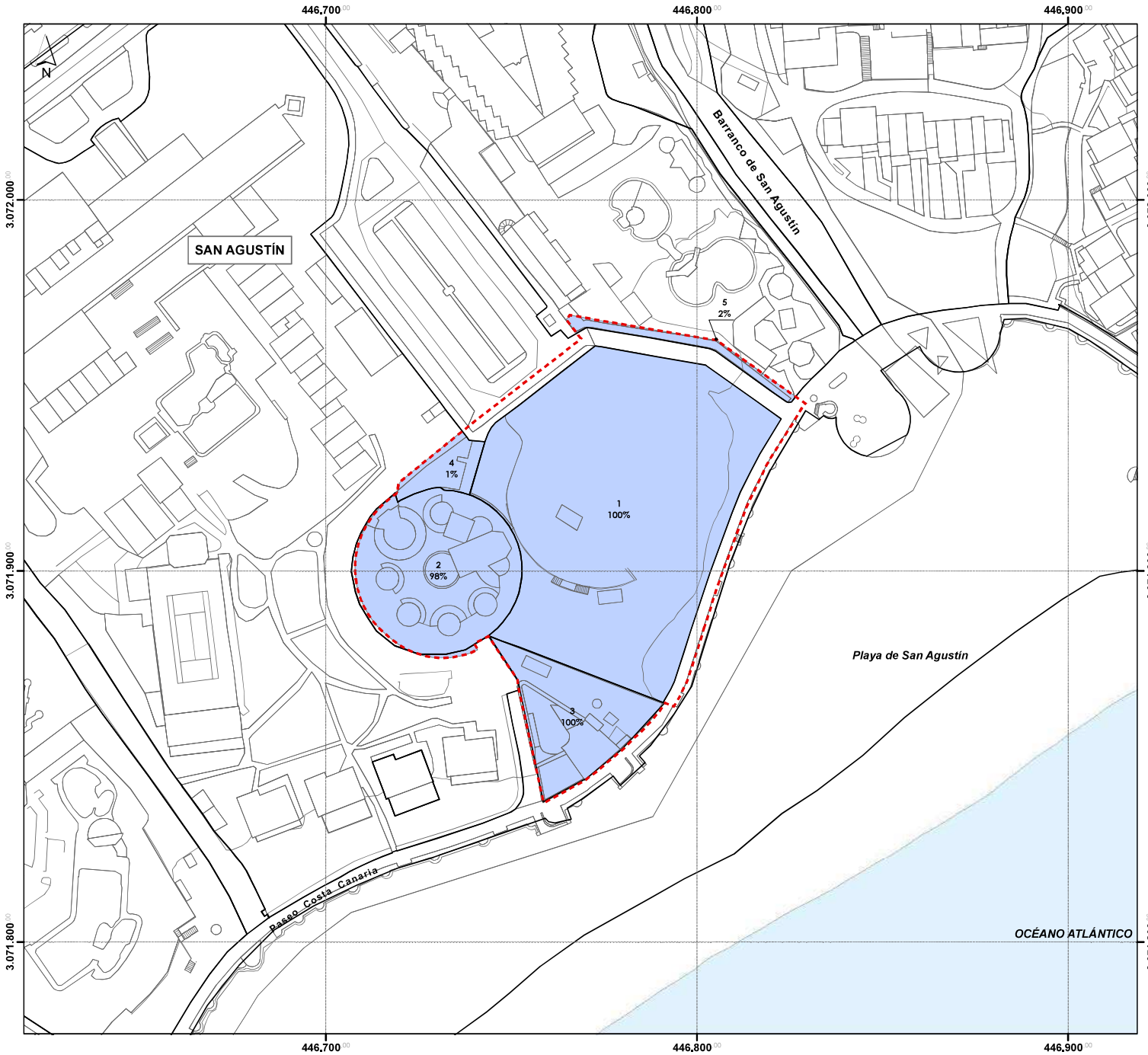
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50


Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR
PLANO DE INFORMACIÓN
Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación Específica
Nº PLANO
IRJ.04B
ESCALA
1:5.000
FECHA
julio 2024
REDACTOR
URBANFIX S.L.
OCÉANO ATLÁNTICO
Playa de Morro Besudo
Playa de San Agustín
Playa de las Burras
MORRO BESUDO
SAN AGUSTIN
AMPLIACIÓN LAS BURRAS
Rocas Negras
Pundia Talaje
Barranco de Las Burras
Barranco de Las Rosas
Barranco de Las Rosas II
Barranco de Las Rosas III
Barranco de Las Rosas IV
Barranco de Las Rosas V
Barranco de Las Rosas VI
Barranco de Las Rosas VII
Barranco de Las Rosas VIII
Barranco de Las Rosas IX
Barranco de Las Rosas X
Barranco de Las Rosas XI
Barranco de Las Rosas XII
Barranco de Las Rosas XIII
Barranco de Las Rosas XIV
Barranco de Las Rosas XV
Barranco de Las Rosas XVI
Barranco de Las Rosas XVII
Barranco de Las Rosas XVIII
Barranco de Las Rosas XIX
Barranco de Las Rosas XX
Barranco de Las Rosas XXI
Barranco de Las Rosas XXII
Barranco de Las Rosas XXIII
Barranco de Las Rosas XXIV
Barranco de Las Rosas XXV
Barranco de Las Rosas XXVI
Barranco de Las Rosas XXVII
Barranco de Las Rosas XXVIII
Barranco de Las Rosas XXIX
Barranco de Las Rosas XXX
Barranco de Las Rosas XXXI
Barranco de Las Rosas XXXII
Barranco de Las Rosas XXXIII
Barranco de Las Rosas XXXIV
Barranco de Las Rosas XXXV
Barranco de Las Rosas XXXVI
Barranco de Las Rosas XXXVII
Barranco de Las Rosas XXXVIII
Barranco de Las Rosas XXXIX
Barranco de Las Rosas XL
Barranco de Las Rosas XLI
Barranco de Las Rosas XLII
Barranco de Las Rosas XLIII
Barranco de Las Rosas XLIV
Barranco de Las Rosas XLV
Barranco de Las Rosas XLVI
Barranco de Las Rosas XLVII
Barranco de Las Rosas XLVIII
Barranco de Las Rosas XLIX
Barranco de Las Rosas L
Barranco de Las Rosas LI
Barranco de Las Rosas LII
Barranco de Las Rosas LIII
Barranco de Las Rosas LIV
Barranco de Las Rosas LV
Barranco de Las Rosas LVI
Barranco de Las Rosas LVII
Barranco de Las Rosas LVIII
Barranco de Las Rosas LIX
Barranco de Las Rosas LX
Barranco de Las Rosas LXI
Barranco de Las Rosas LXII
Barranco de Las Rosas LXIII
Barranco de Las Rosas LXIV
Barranco de Las Rosas LXV
Barranco de Las Rosas LXVI
Barranco de Las Rosas LXVII
Barranco de Las Rosas LXVIII
Barranco de Las Rosas LXIX
Barranco de Las Rosas LXX
Barranco de Las Rosas LXXI
Barranco de Las Rosas LXXII
Barranco de Las Rosas LXXIII
Barranco de Las Rosas LXXIV
Barranco de Las Rosas LXXV
Barranco de Las Rosas LXXVI
Barranco de Las Rosas LXXVII
Barranco de Las Rosas LXXVIII
Barranco de Las Rosas LXXIX
Barranco de Las Rosas LXXX
Barranco de Las Rosas LXXXI
Barranco de Las Rosas LXXXII
Barranco de Las Rosas LXXXIII
Barranco de Las Rosas LXXXIV
Barranco de Las Rosas LXXXV
Barranco de Las Rosas LXXXVI
Barranco de Las Rosas LXXXVII
Barranco de Las Rosas LXXXVIII
Barranco de Las Rosas LXXXIX
Barranco de Las Rosas XC
Barranco de Las Rosas XCI
Barranco de Las Rosas XCII
Barranco de Las Rosas XCIII
Barranco de Las Rosas XCIV
Barranco de Las Rosas XCV
Barranco de Las Rosas XCVI
Barranco de Las Rosas XCVII
Barranco de Las Rosas XCVIII
Barranco de Las Rosas XCIX
Barranco de Las Rosas C
Barranco de Las Rosas CI
Barranco de Las Rosas CII
Barranco de Las Rosas CIII
Barranco de Las Rosas CIV
Barranco de Las Rosas CV
Barranco de Las Rosas CVI
Barranco de Las Rosas CVII
Barranco de Las Rosas CVIII
Barranco de Las Rosas CIX
Barranco de Las Rosas CX
Barranco de Las Rosas CXI
Barranco de Las Rosas CXII
Barranco de Las Rosas CXIII
Barranco de Las Rosas CXIV
Barranco de Las Rosas CXV
Barranco de Las Rosas CXVI
Barranco de Las Rosas CXVII
Barranco de Las Rosas CXVIII
Barranco de Las Rosas CXIX
Barranco de Las Rosas CXX
Barranco de Las Rosas CXXI
Barranco de Las Rosas CXXII
Barranco de Las Rosas CXXIII
Barranco de Las Rosas CXXIV
Barranco de Las Rosas CXXV
Barranco de Las Rosas CXXVI
Barranco de Las Rosas CXXVII
Barranco de Las Rosas CXXVIII
Barranco de Las Rosas CXXIX
Barranco de Las Rosas CXXX
Barranco de Las Rosas CXXXI
Barranco de Las Rosas CXXXII
Barranco de Las Rosas CXXXIII
Barranco de Las Rosas CXXXIV
Barranco de Las Rosas CXXXV
Barranco de Las Rosas CXXXVI
Barranco de Las Rosas CXXXVII
Barranco de Las Rosas CXXXVIII
Barranco de Las Rosas CXXXIX
Barranco de Las Rosas CXL
Barranco de Las Rosas CXLI
Barranco de Las Rosas CXLII
Barranco de Las Rosas CXLIII
Barranco de Las Rosas CXLIV
Barranco de Las Rosas CXLV
Barranco de Las Rosas CXLVI
Barranco de Las Rosas CXLVII
Barranco de Las Rosas CXLVIII
Barranco de Las Rosas CXLIX
Barranco de Las Rosas CL
Barranco de Las Rosas CLI
Barranco de Las Rosas CLII
Barranco de Las Rosas CLIII
Barranco de Las Rosas CLIV
Barranco de Las Rosas CLV
Barranco de Las Rosas CLVI
Barranco de Las Rosas CLVII
Barranco de Las Rosas CLVIII
Barranco de Las Rosas CLIX
Barranco de Las Rosas CLX
Barranco de Las Rosas CLXI
Barranco de Las Rosas CLXII
Barranco de Las Rosas CLXIII
Barranco de Las Rosas CLXIV
Barranco de Las Rosas CLXV
Barranco de Las Rosas CLXVI
Barranco de Las Rosas CLXVII
Barranco de Las Rosas CLXVIII
Barranco de Las Rosas CLXIX
Barranco de Las Rosas CLXX
Barranco de Las Rosas CLXXI
Barranco de Las Rosas CLXXII
Barranco de Las Rosas CLXXIII
Barranco de Las Rosas CLXXIV
Barranco de Las Rosas CLXXV
Barranco de Las Rosas CLXXVI
Barranco de Las Rosas CLXXVII
Barranco de Las Rosas CLXXVIII
Barranco de Las Rosas CLXXIX
Barranco de Las Rosas CLXXX
Barranco de Las Rosas CLXXXI
Barranco de Las Rosas CLXXXII
Barranco de Las Rosas CLXXXIII
Barranco de Las Rosas CLXXXIV
Barranco de Las Rosas CLXXXV
Barranco de Las Rosas CLXXXVI
Barranco de Las Rosas CLXXXVII
Barranco de Las Rosas CLXXXVIII
Barranco de Las Rosas CLXXXIX
Barranco de Las Rosas CXC
Barranco de Las Rosas CXCI
Barranco de Las Rosas CXCII
Barranco de Las Rosas CXCIII
Barranco de Las Rosas CXCIV
Barranco de Las Rosas CXCV
Barranco de Las Rosas CXCVI
Barranco de Las Rosas CXCVII
Barranco de Las Rosas CXCVIII
Barranco de Las Rosas CXCIX
Barranco de Las Rosas CC
Barranco de Las Rosas CCI
Barranco de Las Rosas CCII
Barranco de Las Rosas CCIII
Barranco de Las Rosas CCIV
Barranco de Las Rosas CCV
Barranco de Las Rosas CCVI
Barranco de Las Rosas CCVII
Barranco de Las Rosas CCVIII
Barranco de Las Rosas CCIX
Barranco de Las Rosas CCX
Barranco de Las Rosas CCXI
Barranco de Las Rosas CCXII
Barranco de Las Rosas CCXIII
Barranco de Las Rosas CCXIV
Barranco de Las Rosas CCXV
Barranco de Las Rosas CCXVI
Barranco de Las Rosas CCXVII
Barranco de Las Rosas CCXVIII
Barranco de Las Rosas CCXIX
Barranco de Las Rosas CCXX
Barranco de Las Rosas CCXXI
Barranco de Las Rosas CCXXII
Barranco de Las Rosas CCXXIII
Barranco de Las Rosas CCXXIV
Barranco de Las Rosas CCXXV
Barranco de Las Rosas CCXXVI
Barranco de Las Rosas CCXXVII
Barranco de Las Rosas CCXXVIII
Barranco de Las Rosas CCXXIX
Barranco de Las Rosas CCXXX
Barranco de Las Rosas CCXXXI
Barranco de Las Rosas CCXXXII
Barranco de Las Rosas CCXXXIII
Barranco de Las Rosas CCXXXIV
Barranco de Las Rosas CCXXXV
Barranco de Las Rosas CCXXXVI
Barranco de Las Rosas CCXXXVII
Barranco de Las Rosas CCXXXVIII
Barranco de Las Rosas CCXXXIX
Barranco de Las Rosas CCXL
Barranco de Las Rosas CCXLI
Barranco de Las Rosas CCXLII
Barranco de Las Rosas CCXLIII
Barranco de Las Rosas CCXLIV
Barranco de Las Rosas CCXLV
Barranco de Las Rosas CCXLVI
Barranco de Las Rosas CCXLVII
Barranco de Las Rosas CCXLVIII
Barranco de Las Rosas CCXLIX
Barranco de Las Rosas CCL
Barranco de Las Rosas CCLI
Barranco de Las Rosas CCLII
Barranco de Las Rosas CCLIII
Barranco de Las Rosas CCLIV
Barranco de Las Rosas CCLV
Barranco de Las Rosas CCLVI
Barranco de Las Rosas CCLVII
Barranco de Las Rosas CCLVIII
Barranco de Las Rosas CCLIX
Barranco de Las Rosas CCLX
Barranco de Las Rosas CCLXI
Barranco de Las Rosas CCLXII
Barranco de Las Rosas CCLXIII
Barranco de Las Rosas CCLXIV
Barranco de Las Rosas CCLXV
Barranco de Las Rosas CCLXVI
Barranco de Las Rosas CCLXVII
Barranco de Las Rosas CCLXVIII
Barranco de Las Rosas CCLXIX
Barranco de Las Rosas CCLXX
Barranco de Las Rosas CCLXXI
Barranco de Las Rosas CCLXXII
Barranco de Las Rosas CCLXXIII
Barranco de Las Rosas CCLXXIV
Barranco de Las Rosas CCLXXV
Barranco de Las Rosas CCLXXVI
Barranco de Las Rosas CCLXXVII
Barranco de Las Rosas CCLXXVIII
Barranco de Las Rosas CCLXXIX
Barranco de Las Rosas CCLXXX
Barranco de Las Rosas CCLXXXI
Barranco de Las Rosas CCLXXXII
Barranco de Las Rosas CCLXXXIII
Barranco de Las Rosas CCLXXXIV
Barranco de Las Rosas CCLXXXV
Barranco de Las Rosas CCLXXXVI
Barranco de Las Rosas CCLXXXVII
Barranco de Las Rosas CCLXXXVIII
Barranco de Las Rosas CCLXXXIX
Barranco de Las Rosas CCXC
Barranco de Las Rosas CCXCI
Barranco de Las Rosas CCXCII
Barranco de Las Rosas CCXCIII
Barranco de Las Rosas CCXCIV
Barranco de Las Rosas CCXCV
Barranco de Las Rosas CCXCVI
Barranco de Las Rosas CCXCVII
Barranco de Las Rosas CCXCVIII
Barranco de Las Rosas CCXCIX
Barranco de Las Rosas CCC
Barranco de Las Rosas CCCI
Barranco de Las Rosas CCCII
Barranco de Las Rosas CCCIII
Barranco de Las Rosas CCCIV
Barranco de Las Rosas CCCV
Barranco de Las Rosas CCCVI
Barranco de Las Rosas CCCVII
Barranco de Las Rosas CCCVIII
Barranco de Las Rosas CCCIX
Barranco de Las Rosas CCCX
Barranco de Las Rosas CCCXI
Barranco de Las Rosas CCCXII
Barranco de Las Rosas CCCXIII
Barranco de Las Rosas CCCXIV
Barranco de Las Rosas CCCXV
Barranco de Las Rosas CCCXVI
Barranco de Las Rosas CCCXVII
Barranco de Las Rosas CCCXVIII
Barranco de Las Rosas CCCXIX
Barranco de Las Rosas CCCXX
Barranco de Las Rosas CCCXXI
Barranco de Las Rosas CCCXXII
Barranco de Las Rosas CCCXXIII
Barranco de Las Rosas CCCXXIV
Barranco de Las Rosas CCCXXV
Barranco de Las Rosas CCCXXVI
Barranco de Las Rosas CCCXXVII
Barranco de Las Rosas CCCXXVIII
Barranco de Las Rosas CCCXXIX
Barranco de Las Rosas CCCXXX
Barranco de Las Rosas CCCXXXI
Barranco de Las Rosas CCCXXXII
Barranco de Las Rosas CCCXXXIII
Barranco de Las Rosas CCCXXXIV
Barranco de Las Rosas CCCXXXV
Barranco de Las Rosas CCCXXXVI
Barranco de Las Rosas CCCXXXVII
Barranco de Las Rosas CCCXXXVIII
Barranco de Las Rosas CCCXXXIX
Barranco de Las Rosas CCCXL
Barranco de Las Rosas CCCXLI
Barranco de Las Rosas CCCXLII
Barranco de Las Rosas CCCXLIII
Barranco de Las Rosas CCCXLIV
Barranco de Las Rosas CCCXLV
Barranco de Las Rosas CCCXLVI
Barranco de Las Rosas CCCXLVII
Barranco de Las Rosas CCCXLVIII
Barranco de Las Rosas CCCXLIX
Barranco de Las Rosas CCCL
Barranco de Las Rosas CCCLI
Barranco de Las Rosas CCCLII
Barranco de Las Rosas CCCLIII
Barranco de Las Rosas CCCLIV
Barranco de Las Rosas CCCLV
Barranco de Las Rosas CCCLVI
Barranco de Las Rosas CCCLVII
Barranco de Las Rosas CCCLVIII
Barranco de Las Rosas CCCLIX
Barranco de Las Rosas CCCLX
Barranco de Las Rosas CCCLXI
Barranco de Las Rosas CCCLXII
Barranco de Las Rosas CCCLXIII
Barranco de Las Rosas CCCLXIV
Barranco de Las Rosas CCCLXV
Barranco de Las Rosas CCCLXVI
Barranco de Las Rosas CCCLXVII
Barranco de Las Rosas CCCLXVIII
Barranco de Las Rosas CCCLXIX
Barranco de Las Rosas CCCLXX
Barranco de Las Rosas CCCLXXI
Barranco de Las Rosas CCCLXXII
Barranco de Las Rosas CCCLXXIII
Barranco de Las Rosas CCCLXXIV
Barranco de Las Rosas CCCLXXV
Barranco de Las Rosas CCCLXXVI
Barranco de Las Rosas CCCLXXVII
Barranco de Las Rosas CCCLXXVIII
Barranco de Las Rosas CCCLXXIX
Barranco de Las Rosas CCCLXXX
Barranco de Las Rosas CCCLXXXI
Barranco de Las Rosas CCCLXXXII
Barranco de Las Rosas CCCLXXXIII
Barranco de Las Rosas CCCLXXXIV
Barranco de Las Rosas CCCLXXXV
Barranco de Las Rosas CCCLXXXVI
Barranco de Las Rosas CCCLXXXVII
Barranco de Las Rosas CCCLXXXVIII
Barranco de Las Rosas CCCLXXXIX
Barranco de Las Rosas CCCXC
Barranco de Las Rosas CCCXCI
Barranco de Las Rosas CCCXCII
Barranco de Las Rosas CCCXCIII
Barranco de Las Rosas CCCXCIV
Barranco de Las Rosas CCCXCV
Barranco de Las Rosas CCCXCVI
Barranco de Las Rosas CCCXCVII
Barranco de Las Rosas CCCXCVIII
Barranco de Las Rosas CCCXCIX
Barranco de Las Rosas CD
Barranco de Las Rosas CDI
Barranco de Las Rosas CDII
Barranco de Las Rosas CDIII
Barranco de Las Rosas CDIV
Barranco de Las Rosas CDV
Barranco de Las Rosas CDVI
Barranco de Las Rosas CDVII
Barranco de Las Rosas CDVIII
Barranco de Las Rosas CDIX
Barranco de Las Rosas CDX
Barranco de Las Rosas CDXI
Barranco de Las Rosas CDXII
Barranco de Las Rosas CDXIII
Barranco de Las Rosas CDXIV
Barranco de Las Rosas CDXV
Barranco de Las Rosas CDXVI
Barranco de Las Rosas CDXVII
Barranco de Las Rosas CDXVIII
Barranco de Las Rosas CDXIX
Barranco de Las Rosas CDXX
Barranco de Las Rosas CDXXI
Barranco de Las Rosas CDXXII
Barranco de Las Rosas CDXXIII
Barranco de Las Rosas CDXXIV
Barranco de Las Rosas CDXXV
Barranco de Las Rosas CDXXVI
Barranco de Las Rosas CDXXVII
Barranco de Las Rosas CDXXVIII
Barranco de Las Rosas CDXXIX
Barranco de Las Rosas CDXXX
Barranco de Las Rosas CDXXXI
Barranco de Las Rosas CDXXXII
Barranco de Las Rosas CDXXXIII
Barranco de Las Rosas CDXXXIV
Barranco de Las Rosas CDXXXV
Barranco de Las Rosas CDXXXVI
Barranco de Las Rosas CDXXXVII
Barranco de Las Rosas CDXXXVIII
Barranco de Las Rosas CDXXXIX
Barranco de Las Rosas CDXL
Barranco de Las Rosas CDXLI
Barranco de Las Rosas CDXLII
Barranco de Las Rosas CDXLIII
Barranco de Las Rosas CDXLIV
Barranco de Las Rosas CDXLV
Barranco de Las Rosas CDXLVI
Barranco de Las Rosas CDXLVII
Barranco de Las Rosas CDXLVIII
Barranco de Las Rosas CDXLIX
Barranco de Las Rosas CDL
Barranco de Las Rosas CDLI
Barranco de Las Rosas CDLII
Barranco de Las Rosas CDLIII
Barranco de Las Rosas CDLIV
Barranco de Las Rosas CDLV
Barranco de Las Rosas CDLVI
Barranco de Las Rosas CDLVII
Barranco de Las Rosas CDLVIII
Barranco de Las Rosas CDLIX
Barranco de Las Rosas CDLX
Barranco de Las Rosas CDLXI
Barranco de Las Rosas CDLXII
Barranco de Las Rosas CDLXIII
Barranco de Las Rosas CDLXIV
Barranco de Las Rosas CDLXV
Barranco de Las Rosas CDLXVI
Barranco de Las Rosas CDLXVII
Barranco de Las Rosas CDLXVIII
Barranco de Las Rosas CDLXIX
Barranco de Las Rosas CDLXX
Barranco de Las Rosas CDLXXI
Barranco de Las Rosas CDLXXII
Barranco de Las Rosas CDLXXIII
Barranco de Las Rosas CDLXXIV
Barranco de Las Rosas CDLXXV
Barranco de Las Rosas CDLXXVI
Barranco de Las Rosas CDLXXVII
Barranco de Las Rosas CDLXXVIII
Barranco de Las Rosas CDLXXIX
Barranco de Las Rosas CDLXXX
Barranco de Las Rosas CDLXXXI
Barranco de Las Rosas CDLXXXII
Barranco de Las Rosas CDLXXXIII
Barranco de Las Rosas CDLXXXIV
Barranco de Las Rosas CDLXXXV
Barranco de Las Rosas CDLXXXVI
Barranco de Las Rosas CDLXXXVII
Barranco de Las Rosas CDLXXXVIII
Barranco de Las Rosas CDLXXXIX
Barranco de Las Rosas CDXC
Barranco de Las Rosas CDXCI
Barranco de Las Rosas CDXCII
Barranco de Las Rosas CDXCIII
Barranco de Las Rosas CDXCIV
Barranco de Las Rosas CDXCV
Barranco de Las Rosas CDXCVI
Barranco de Las Rosas CDXCVII
Barranco de Las Rosas CDXCVIII
Barranco de Las Rosas CDXCIX
Barranco de Las Rosas D
Barranco de Las Rosas DI
Barranco de Las Rosas DII
Barranco de Las Rosas DIII
Barranco de Las Rosas DIV
Barranco de Las Rosas DV
Barranco de Las Rosas DVI
Barranco de Las Rosas DVII
Barranco de Las Rosas DVIII
Barranco de Las Rosas DIX
Barranco de Las Rosas DX
Barranco de Las Rosas DXI
Barranco de Las Rosas DXII
Barranco de Las Rosas DXIII
Barranco de Las Rosas DXIV
Barranco de Las Rosas DXV
Barranco de Las Rosas DXVI
Barranco de Las Rosas DXVII
Barranco de Las Rosas DXVIII
Barranco de Las Rosas DXIX
Barranco de Las Rosas DXX
Barranco de Las Rosas DXXI
Barranco de Las Rosas DXXII
Barranco de Las Rosas DXXIII
Barranco de Las Rosas DXXIV
Barranco de Las Rosas DXXV
Barranco de Las Rosas DXXVI
Barranco de Las Rosas DXXVII
Barranco de Las Rosas DXXVIII
Barranco de Las Rosas DXXIX
Barranco de Las Rosas DXXX
Barranco de Las Rosas DXXXI
Barranco de Las Rosas DXXXII
Barranco de Las Rosas DXXXIII
Barranco de Las Rosas DXXXIV
Barranco de Las Rosas DXXXV
Barranco de Las Rosas DXXXVI
Barranco de Las Rosas DXXXVII
Barranco de Las Rosas DXXXVIII
Barranco de Las Rosas DXXXIX
Barranco de Las Rosas DXL
Barranco de Las Rosas DXLI
Barranco de Las Rosas DXLII
Barranco de Las Rosas DXLIII
Barranco de Las Rosas DXLIV
Barranco de Las Rosas DXLV
Barranco de Las Rosas DXLVI
Barranco de Las Rosas DXLVII
Barranco de Las Rosas DXLVIII
Barranco de Las Rosas DXLIX
Barranco de Las Rosas DL
Barranco de Las Rosas DLI
Barranco de Las Rosas DLII
Barranco de Las Rosas DLIII
Barranco de Las Rosas DLIV
Barranco de Las Rosas DLV
Barranco de Las Rosas DLVI
Barranco de Las Rosas DLVII
Barranco de Las Rosas DLVIII
Barranco de Las Rosas DLIX
Barranco de Las Rosas DLX
Barranco de Las Rosas DLXI
Barranco de Las Rosas DLXII
Barranco de Las Rosas DLXIII
Barranco de Las Rosas DLXIV
Barranco de Las Rosas DLXV
Barranco de Las Rosas DLXVI
Barranco de Las Rosas DLXVII
Barranco de Las Rosas DLXVIII
Barranco de Las Rosas DLXIX
Barranco de Las Rosas DLXX
Barranco de Las Rosas DLXXI
Barranco de Las Rosas DLXXII
Barranco de Las Rosas DLXXIII
Barranco de Las Rosas DLXXIV
Barranco de Las Rosas DLXXV
Barranco de Las Rosas DLXXVI
Barranco de Las Rosas DLXXVII
Barranco de Las Rosas DLXXVIII
Barranco de Las Rosas DLXXIX
Barranco de Las Rosas DLXXX
Barranco de Las Rosas DLXXXI
Barranco de Las Rosas DLXXXII
Barranco de Las Rosas DLXXXIII
Barranco de Las Rosas DLXXXIV
Barranco de Las Rosas DLXXXV
Barranco de Las Rosas DLXXXVI
Barranco de Las Rosas DLXXXVII
Barranco de Las Rosas DLXXXVIII
Barranco de Las Rosas DLXXXIX
Barranco de Las Rosas DXC
Barranco de Las Rosas DXCI
Barranco de Las Rosas DXCII
Barranco de Las Rosas DXCIII
Barranco de Las Rosas DXCIV
Barranco de Las Rosas DXCV
Barranco de Las Rosas DXCVI
Barranco de Las Rosas DXCVII
Barranco de Las Rosas DXCVIII
Barranco de Las Rosas DXCIX
Barranco de Las Rosas DC
Barranco de Las Rosas DCI
Barranco de Las Rosas DCII
Barranco de Las Rosas DCIII
Barranco de Las Rosas DCIV
Barranco de Las Rosas DCV
Barranco de Las Rosas DCVI
Barranco de Las Rosas DCVII
Barranco de Las Rosas DCVIII
Barranco de Las Rosas DCIX
Barranco de Las Rosas DCX
Barranco de Las Rosas DCXI
Barranco de Las Rosas DCXII
Barranco de Las Rosas DCXIII
Barranco de Las Rosas DCXIV
Barranco de Las Rosas DCXV
Barranco de Las Rosas DCXVI
Barranco de Las Rosas DCXVII
Barranco de Las Rosas DCXVIII
Barranco de Las Rosas DCXIX
Barranco de Las Rosas DCXX
Barranco de Las Rosas DCXXI
Barranco de Las Rosas DCXXII
Barranco de Las Rosas DCXXIII
Barranco de Las Rosas DCXXIV
Barranco de Las Rosas DCXXV
Barranco de Las Rosas DCXXVI
Barranco de Las Rosas DCXXVII
Barranco de Las Rosas DCXXVIII
Barranco de Las Rosas DCXXIX
Barranco de Las Rosas DCXXX
Barranco de Las Rosas DCXXXI
Barranco de Las Rosas DCXXXII
Barranco de Las Rosas DCXXXIII
Barranco de Las Rosas DCXXXIV
Barranco de Las Rosas DCXXXV
Barranco de Las Rosas DCXXXVI
Barranco de Las Rosas DCXXXVII
Barranco de Las Rosas DCXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCXXXIX
Barranco de Las Rosas DCXL
Barranco de Las Rosas DCXLI
Barranco de Las Rosas DCXLII
Barranco de Las Rosas DCXLIII
Barranco de Las Rosas DCXLIV
Barranco de Las Rosas DCXLV
Barranco de Las Rosas DCXLVI
Barranco de Las Rosas DCXLVII
Barranco de Las Rosas DCXLVIII
Barranco de Las Rosas DCXLIX
Barranco de Las Rosas DCL
Barranco de Las Rosas DCLI
Barranco de Las Rosas DCLII
Barranco de Las Rosas DCLIII
Barranco de Las Rosas DCLIV
Barranco de Las Rosas DCLV
Barranco de Las Rosas DCLVI
Barranco de Las Rosas DCLVII
Barranco de Las Rosas DCLVIII
Barranco de Las Rosas DCLIX
Barranco de Las Rosas DCLX
Barranco de Las Rosas DCLXI
Barranco de Las Rosas DCLXII
Barranco de Las Rosas DCLXIII
Barranco de Las Rosas DCLXIV
Barranco de Las Rosas DCLXV
Barranco de Las Rosas DCLXVI
Barranco de Las Rosas DCLXVII
Barranco de Las Rosas DCLXVIII
Barranco de Las Rosas DCLXIX
Barranco de Las Rosas DCLXX
Barranco de Las Rosas DCLXXI
Barranco de Las Rosas DCLXXII
Barranco de Las Rosas DCLXXIII
Barranco de Las Rosas DCLXXIV
Barranco de Las Rosas DCLXXV
Barranco de Las Rosas DCLXXVI
Barranco de Las Rosas DCLXXVII
Barranco de Las Rosas DCLXXVIII
Barranco de Las Rosas DCLXXIX
Barranco de Las Rosas DCLXXX
Barranco de Las Rosas DCLXXXI
Barranco de Las Rosas DCLXXXII
Barranco de Las Rosas DCLXXXIII
Barranco de Las Rosas DCLXXXIV
Barranco de Las Rosas DCLXXXV
Barranco de Las Rosas DCLXXXVI
Barranco de Las Rosas DCLXXXVII
Barranco de Las Rosas DCLXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCLXXXIX
Barranco de Las Rosas DCXC
Barranco de Las Rosas DCXCI
Barranco de Las Rosas DCXCII
Barranco de Las Rosas DCXCIII
Barranco de Las Rosas DCXCIV
Barranco de Las Rosas DCXCV
Barranco de Las Rosas DCXCVI
Barranco de Las Rosas DCXCVII
Barranco de Las Rosas DCXCVIII
Barranco de Las Rosas DCXCIX
Barranco de Las Rosas DCC
Barranco de Las Rosas DCCI
Barranco de Las Rosas DCCII
Barranco de Las Rosas DCCIII
Barranco de Las Rosas DCCIV
Barranco de Las Rosas DCCV
Barranco de Las Rosas DCCVI
Barranco de Las Rosas DCCVII
Barranco de Las Rosas DCCVIII
Barranco de Las Rosas DCCIX
Barranco de Las Rosas DCCX
Barranco de Las Rosas DCCXI
Barranco de Las Rosas DCCXII
Barranco de Las Rosas DCCXIII
Barranco de Las Rosas DCCXIV
Barranco de Las Rosas DCCXV
Barranco de Las Rosas DCCXVI
Barranco de Las Rosas DCCXVII
Barranco de Las Rosas DCCXVIII
Barranco de Las Rosas DCCXIX
Barranco de Las Rosas DCCXX
Barranco de Las Rosas DCCXXI
Barranco de Las Rosas DCCXXII
Barranco de Las Rosas DCCXXIII
Barranco de Las Rosas DCCXXIV
Barranco de Las Rosas DCCXXV
Barranco de Las Rosas DCCXXVI
Barranco de Las Rosas DCCXXVII
Barranco de Las Rosas DCCXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCXXIX
Barranco de Las Rosas DCCXXX
Barranco de Las Rosas DCCXXXI
Barranco de Las Rosas DCCXXXII
Barranco de Las Rosas DCCXXXIII
Barranco de Las Rosas DCCXXXIV
Barranco de Las Rosas DCCXXXV
Barranco de Las Rosas DCCXXXVI
Barranco de Las Rosas DCCXXXVII
Barranco de Las Rosas DCCXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCXXXIX
Barranco de Las Rosas DCCXL
Barranco de Las Rosas DCCXLI
Barranco de Las Rosas DCCXLII
Barranco de Las Rosas DCCXLIII
Barranco de Las Rosas DCCXLIV
Barranco de Las Rosas DCCXLV
Barranco de Las Rosas DCCXLVI
Barranco de Las Rosas DCCXLVII
Barranco de Las Rosas DCCXLVIII
Barranco de Las Rosas DCCXLIX
Barranco de Las Rosas DCCL
Barranco de Las Rosas DCCLI
Barranco de Las Rosas DCCLII
Barranco de Las Rosas DCCLIII
Barranco de Las Rosas DCCLIV
Barranco de Las Rosas DCCLV
Barranco de Las Rosas DCCLVI
Barranco de Las Rosas DCCLVII
Barranco de Las Rosas DCCLVIII
Barranco de Las Rosas DCCLIX
Barranco de Las Rosas DCCLX
Barranco de Las Rosas DCCLXI
Barranco de Las Rosas DCCLXII
Barranco de Las Rosas DCCLXIII
Barranco de Las Rosas DCCLXIV
Barranco de Las Rosas DCCLXV
Barranco de Las Rosas DCCLXVI
Barranco de Las Rosas DCCLXVII
Barranco de Las Rosas DCCLXVIII
Barranco de Las Rosas DCCLXIX
Barranco de Las Rosas DCCLXX
Barranco de Las Rosas DCCLXXI
Barranco de Las Rosas DCCLXXII
Barranco de Las Rosas DCCLXXIII
Barranco de Las Rosas DCCLXXIV
Barranco de Las Rosas DCCLXXV
Barranco de Las Rosas DCCLXXVI
Barranco de Las Rosas DCCLXXVII
Barranco de Las Rosas DCCLXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCLXXIX
Barranco de Las Rosas DCCLXXX
Barranco de Las Rosas DCCLXXXI
Barranco de Las Rosas DCCLXXXII
Barranco de Las Rosas DCCLXXXIII
Barranco de Las Rosas DCCLXXXIV
Barranco de Las Rosas DCCLXXXV
Barranco de Las Rosas DCCLXXXVI
Barranco de Las Rosas DCCLXXXVII
Barranco de Las Rosas DCCLXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCLXXXIX
Barranco de Las Rosas DCCXC
Barranco de Las Rosas DCCXCI
Barranco de Las Rosas DCCXCII
Barranco de Las Rosas DCCXCIII
Barranco de Las Rosas DCCXCIV
Barranco de Las Rosas DCCXCV
Barranco de Las Rosas DCCXCVI
Barranco de Las Rosas DCCXCVII
Barranco de Las Rosas DCCXCVIII
Barranco de Las Rosas DCCXCIX
Barranco de Las Rosas DCCC
Barranco de Las Rosas DCCCI
Barranco de Las Rosas DCCCII
Barranco de Las Rosas DCCCIII
Barranco de Las Rosas DCCCIV
Barranco de Las Rosas DCCCV
Barranco de Las Rosas DCCCVI
Barranco de Las Rosas DCCCVII
Barranco de Las Rosas DCCCVIII
Barranco de Las Rosas DCCCIX
Barranco de Las Rosas DCCCX
Barranco de Las Rosas DCCCXI
Barranco de Las Rosas DCCCXII
Barranco de Las Rosas DCCCXIII
Barranco de Las Rosas DCCCXIV
Barranco de Las Rosas DCCCXV
Barranco de Las Rosas DCCCXVI
Barranco de Las Rosas DCCCXVII
Barranco de Las Rosas DCCCXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCXIX
Barranco de Las Rosas DCCCXX
Barranco de Las Rosas DCCCXXI
Barranco de Las Rosas DCCCXXII
Barranco de Las Rosas DCCCXXIII
Barranco de Las Rosas DCCCXXIV
Barranco de Las Rosas DCCCXXV
Barranco de Las Rosas DCCCXXVI
Barranco de Las Rosas DCCCXXVII
Barranco de Las Rosas DCCCXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCXXIX
Barranco de Las Rosas DCCCXXX
Barranco de Las Rosas DCCCXXXI
Barranco de Las Rosas DCCCXXXII
Barranco de Las Rosas DCCCXXXIII
Barranco de Las Rosas DCCCXXXIV
Barranco de Las Rosas DCCCXXXV
Barranco de Las Rosas DCCCXXXVI
Barranco de Las Rosas DCCCXXXVII
Barranco de Las Rosas DCCCXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCXXXIX
Barranco de Las Rosas DCCCXL
Barranco de Las Rosas DCCCXLI
Barranco de Las Rosas DCCCXLII
Barranco de Las Rosas DCCCXLIII
Barranco de Las Rosas DCCCXLIV
Barranco de Las Rosas DCCCXLV
Barranco de Las Rosas DCCCXLVI
Barranco de Las Rosas DCCCXLVII
Barranco de Las Rosas DCCCXLVIII
Barranco de Las Rosas DCCCXLIX
Barranco de Las Rosas DCCCL
Barranco de Las Rosas DCCCLI
Barranco de Las Rosas DCCCLII
Barranco de Las Rosas DCCCLIII
Barranco de Las Rosas DCCCLIV
Barranco de Las Rosas DCCCLV
Barranco de Las Rosas DCCCLVI
Barranco de Las Rosas DCCCLVII
Barranco de Las Rosas DCCCLVIII
Barranco de Las Rosas DCCCLIX
Barranco de Las Rosas DCCCLX
Barranco de Las Rosas DCCCLXI
Barranco de Las Rosas DCCCLXII
Barranco de Las Rosas DCCCLXIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXIV
Barranco de Las Rosas DCCCLXV
Barranco de Las Rosas DCCCLXVI
Barranco de Las Rosas DCCCLXVII
Barranco de Las Rosas DCCCLXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXIX
Barranco de Las Rosas DCCCLXX
Barranco de Las Rosas DCCCLXXI
Barranco de Las Rosas DCCCLXXII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXIV
Barranco de Las Rosas DCCCLXXV
Barranco de Las Rosas DCCCLXXVI
Barranco de Las Rosas DCCCLXXVII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXIX
Barranco de Las Rosas DCCCLXXX
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXI
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXIV
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXV
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXVI
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXVII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXVIII
Barranco de Las Rosas DCCCLXXXIX
Barranco de Las Rosas DCCCXC
Barranco de


ORDENACION ADJUNTA
DETALLE DE ORDENACION
HOTEL
HOTEL
HOTEL

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía
- Parcela catastral
- Afectación

Parcela	Referencia catastral	Superficie afectada (m^2)	Porcentaje (%)
1	6717901DS4761N	5017	58,0
2	6717902DS4761N	1578	18,2
3	6717903DS4761N	242	2,8
4	6717917DS4761N	905	10,5
5	7019205DS4761N	169	1,9



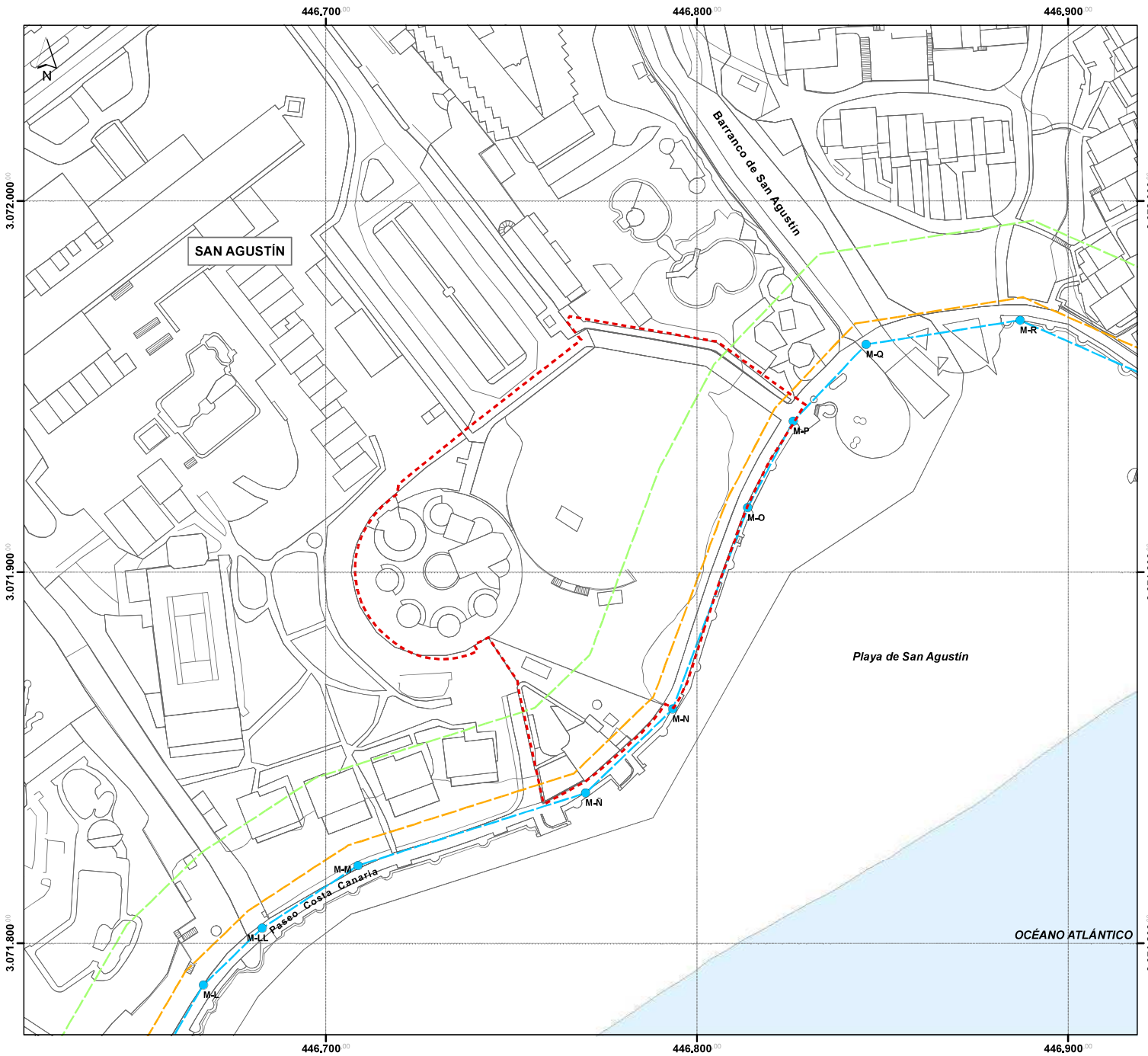
Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Estructura de la propiedad	IRJ.06
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  - *Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO - EL VERIL*
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones
  - *M-X Identificador del Mojón*



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Afecciones Sectoriales	IRJ.07
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34 - 17/30 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



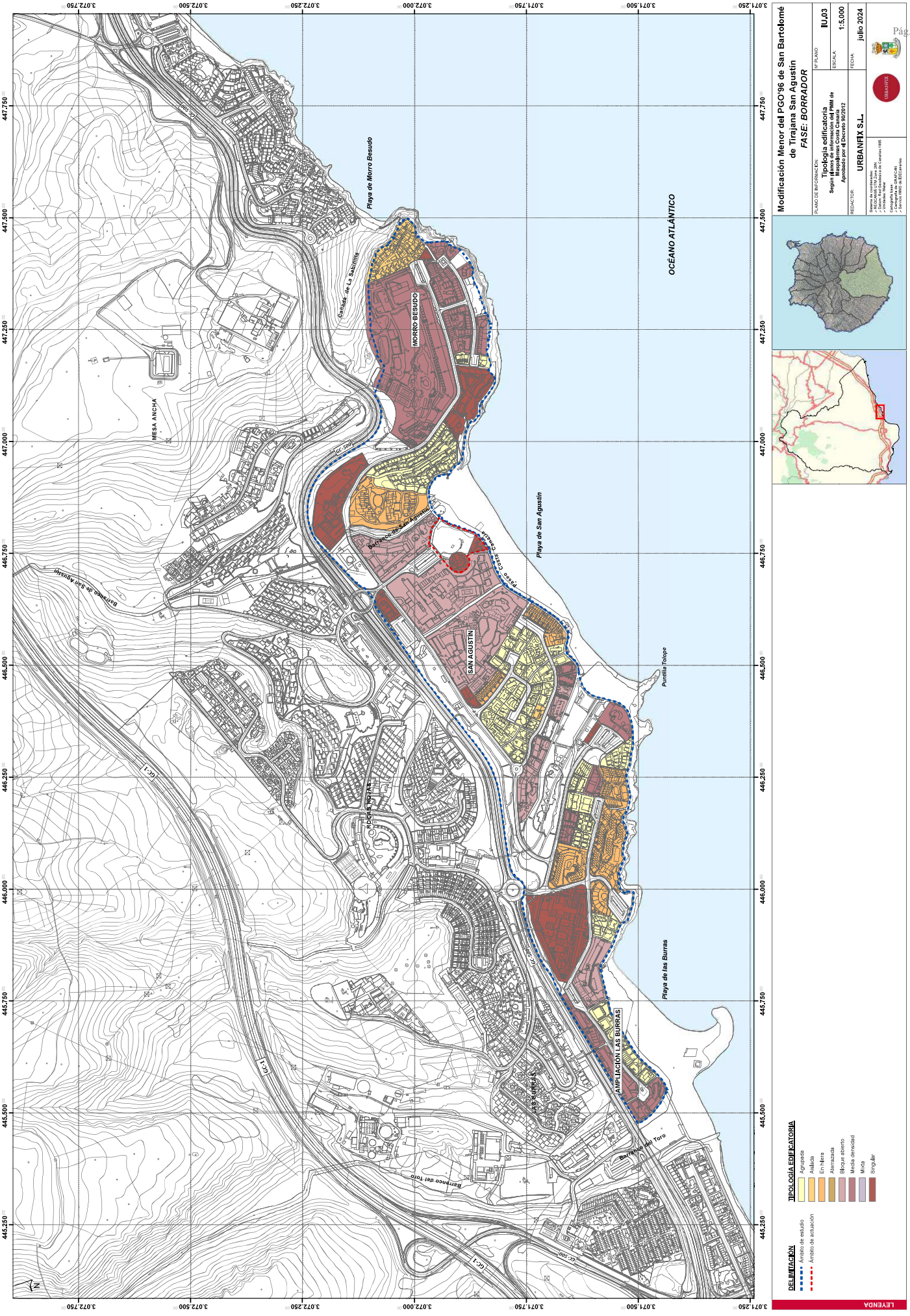
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



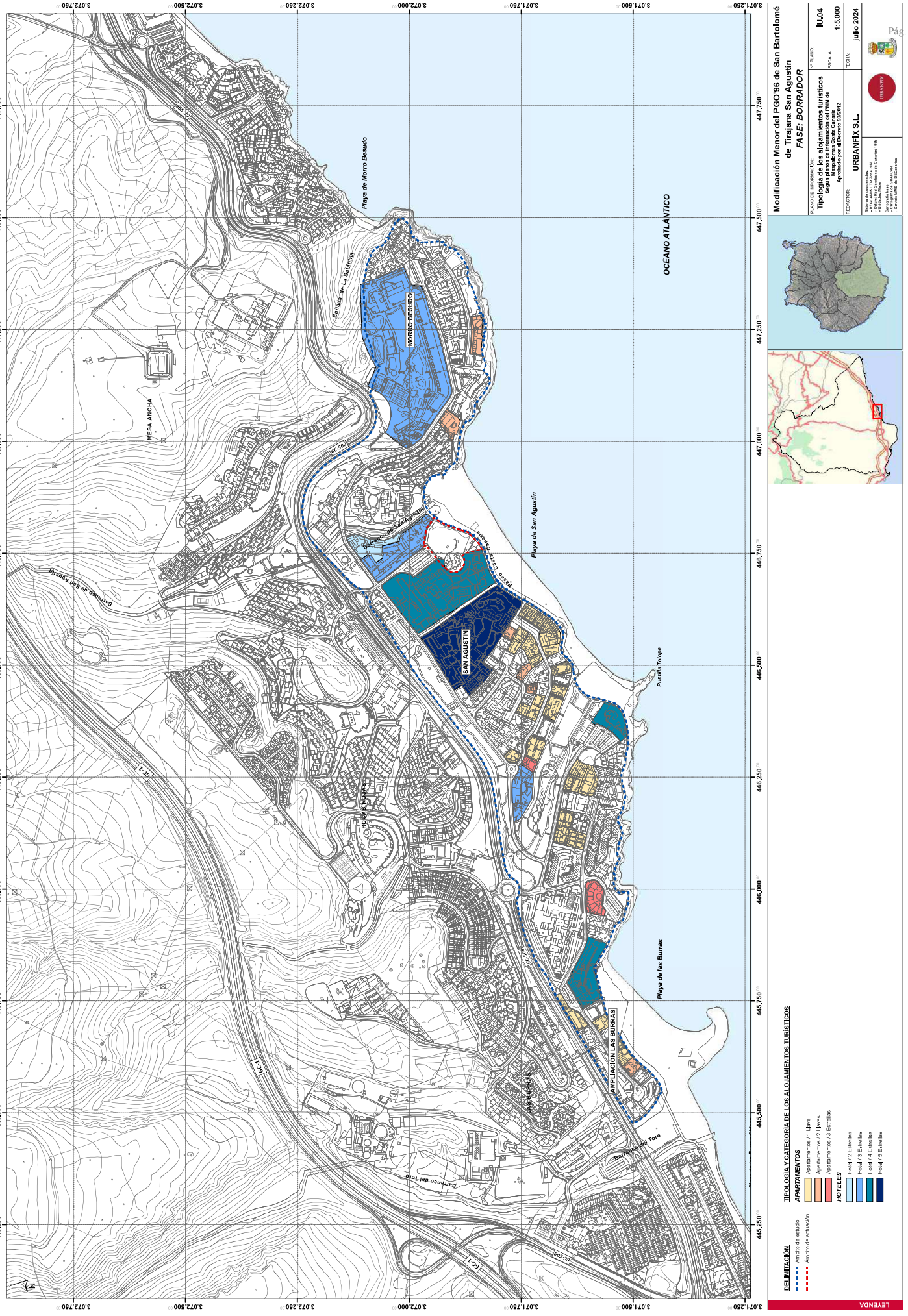
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



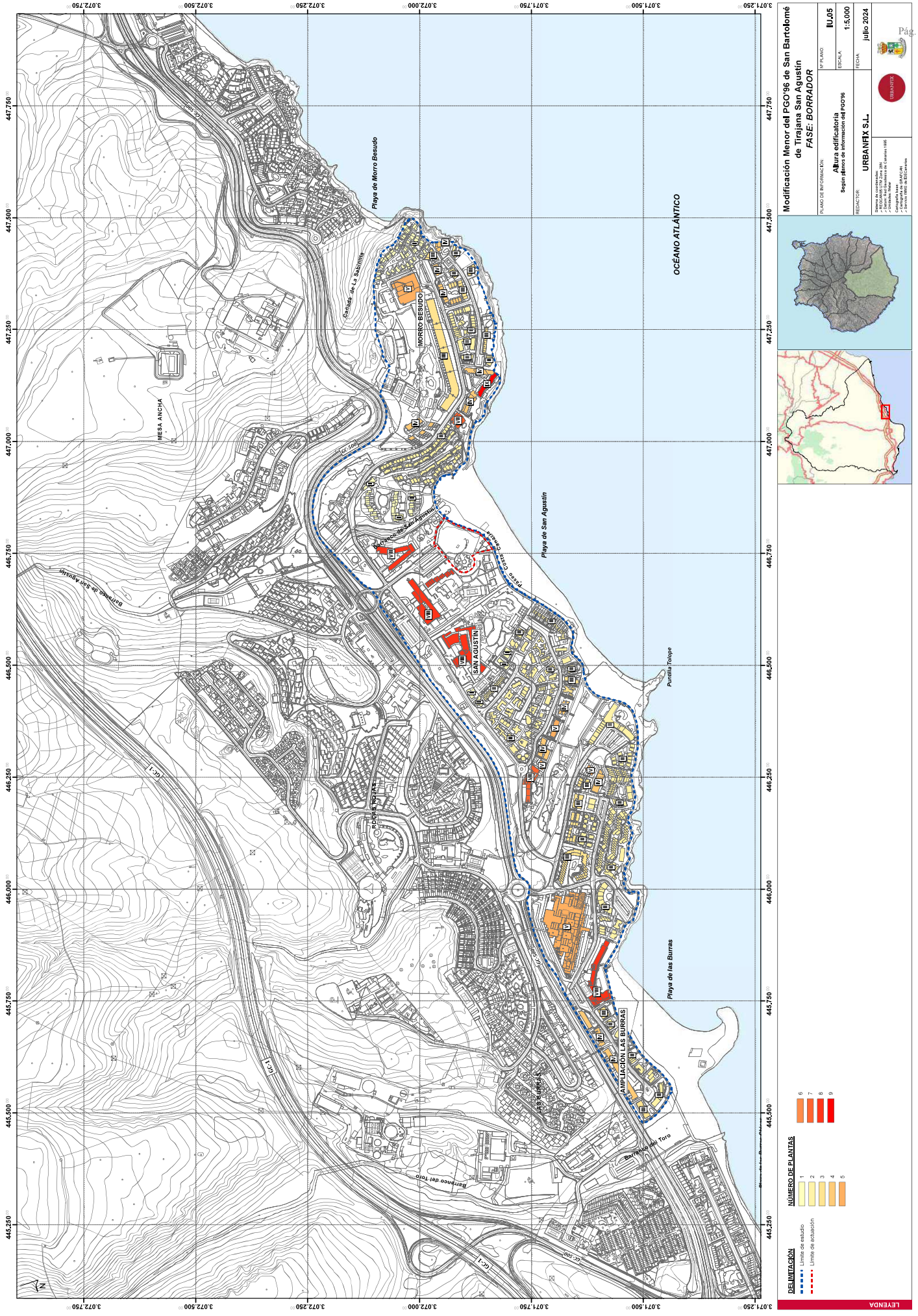
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



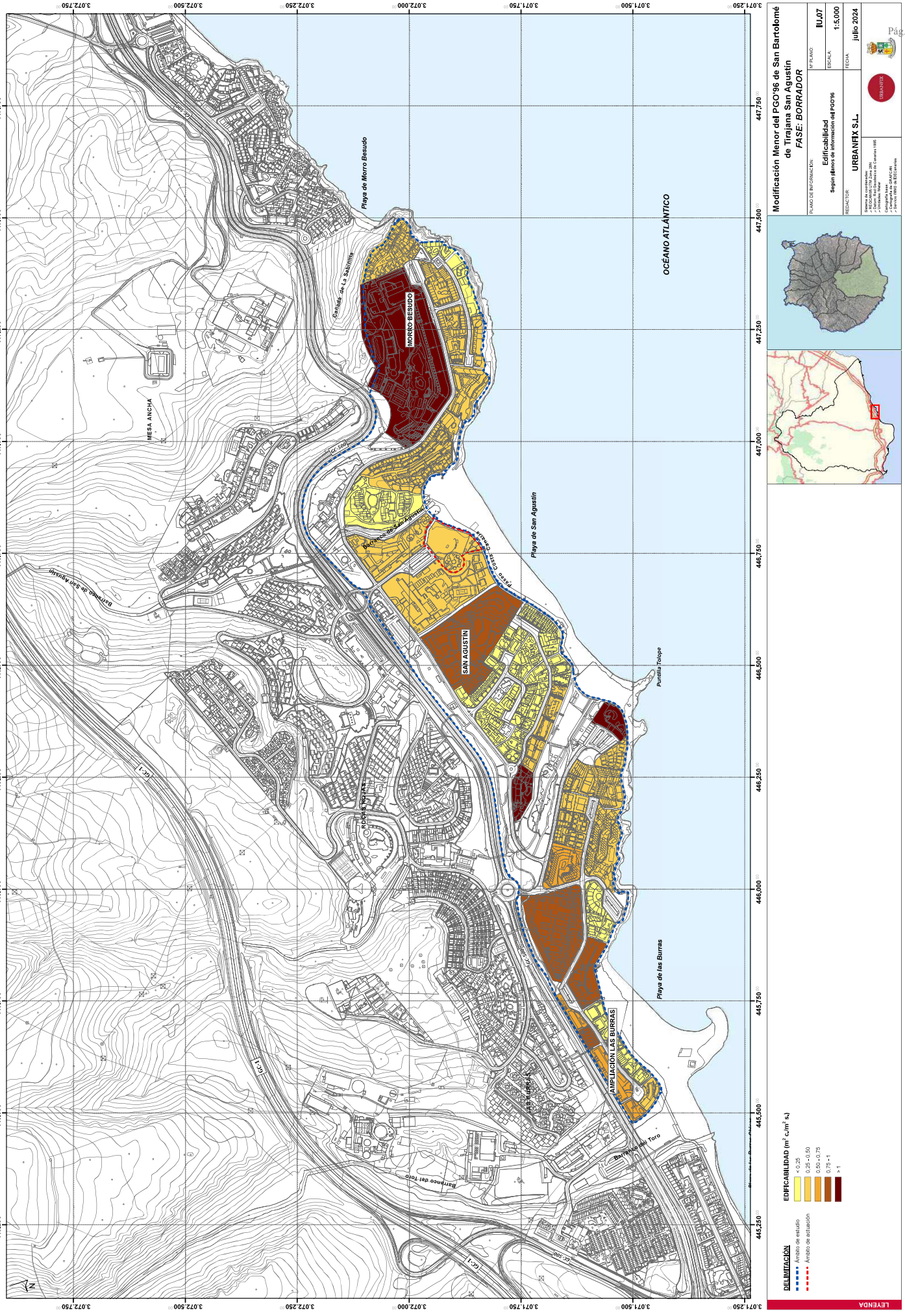
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



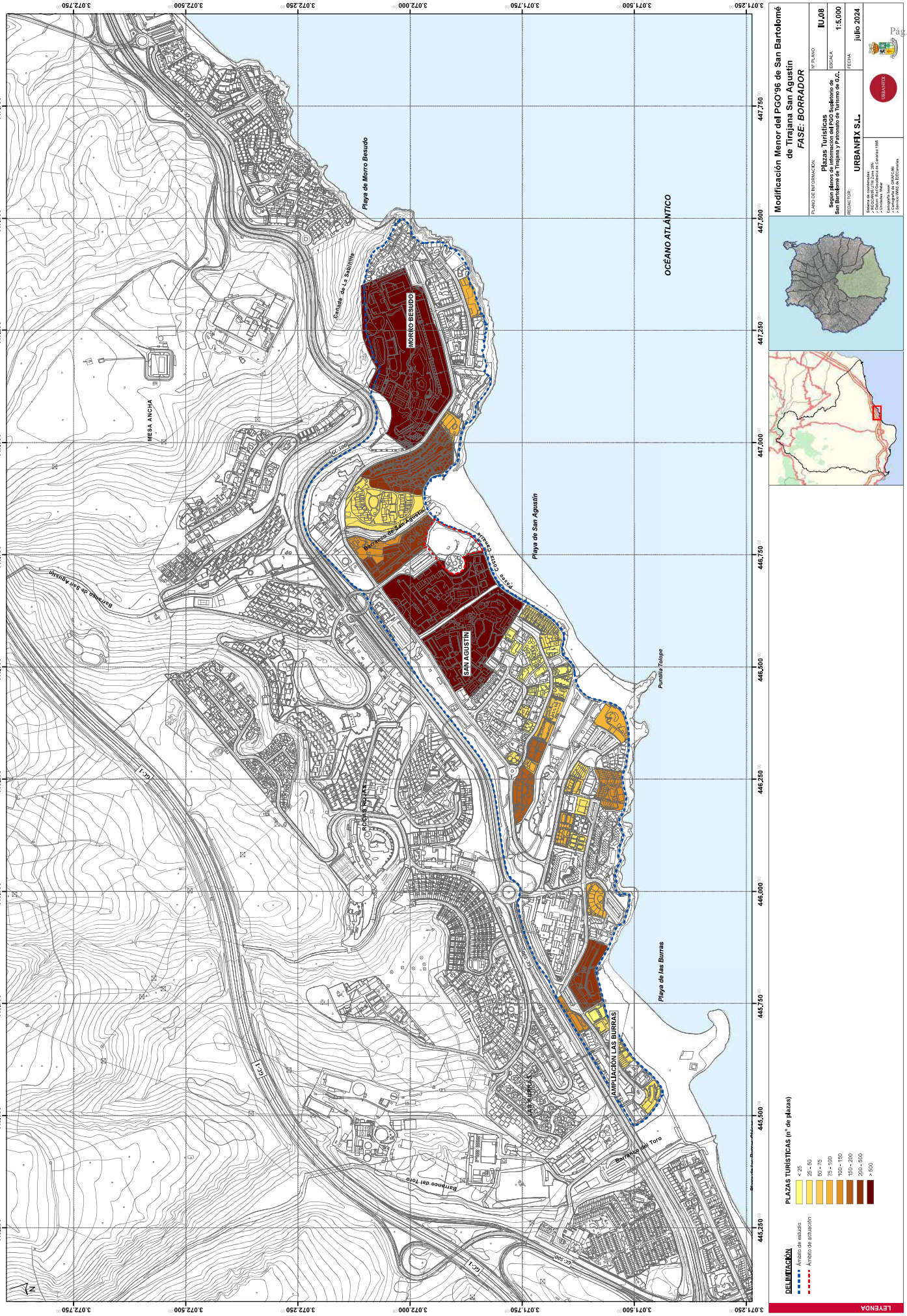
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:34

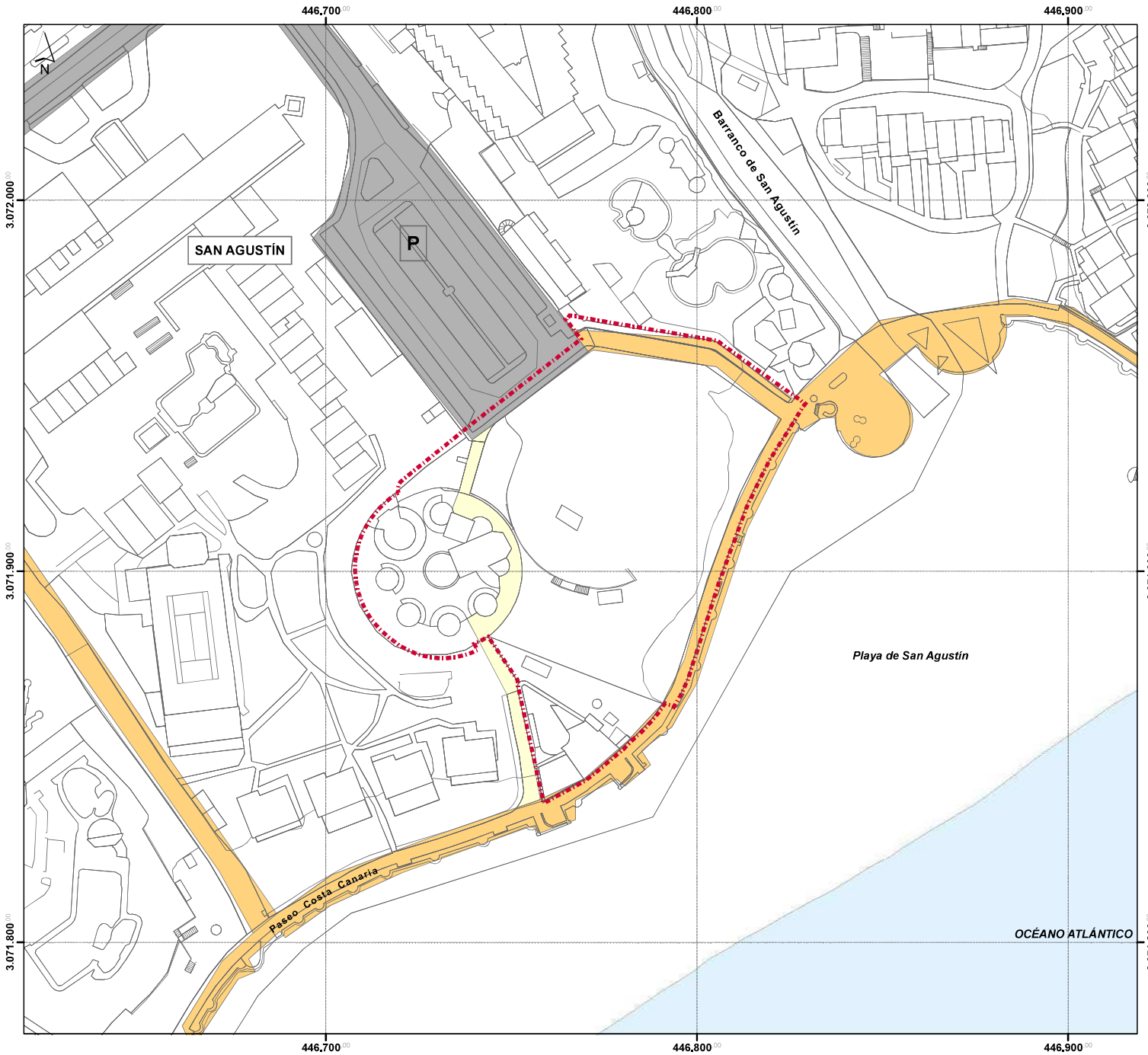
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPO DE VIARIO
- Carretera
- Peatonal
- Paso de acceso al litoral



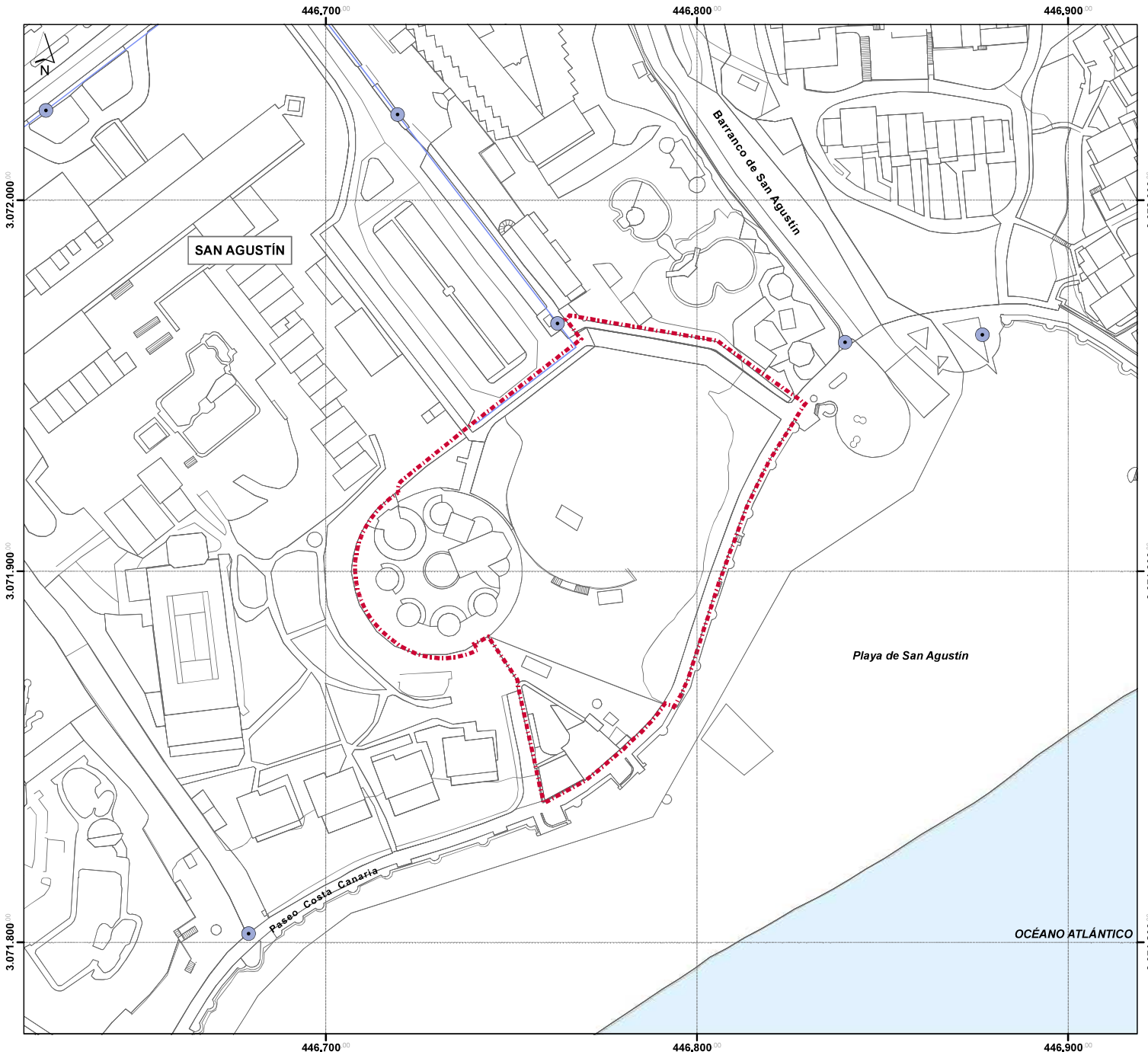
Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: Infraestructura Viaria	Nº PLANO: IU.09
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ABASTECIMIENTO

- Arqueta
- Tubería



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

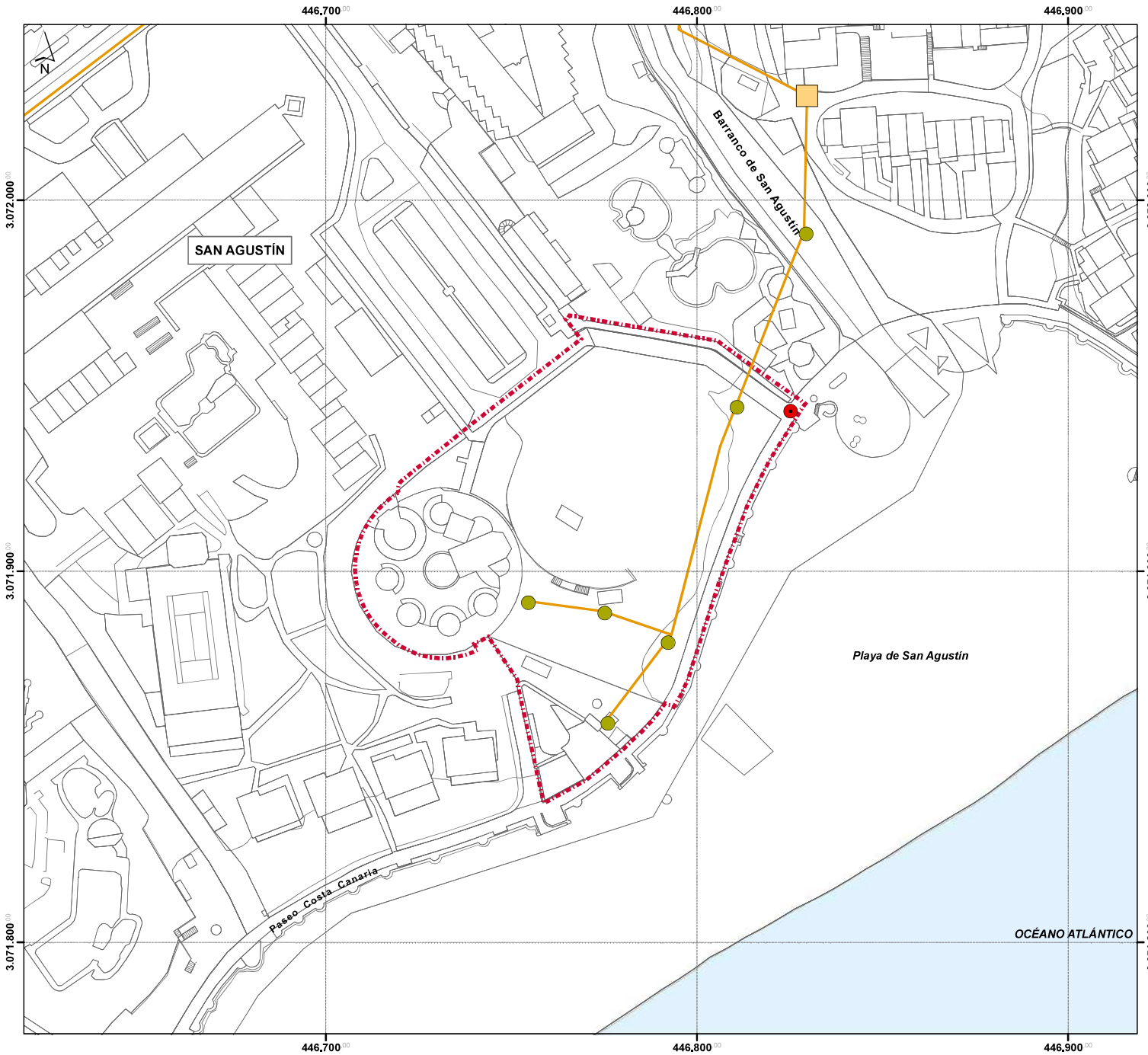
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: Infraestructura de Abastecimiento	Nº PLANO: IU.10
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE SANEAMIENTO
- Arqueta de saneamiento
- EBAR
- Pozo
- Colector



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

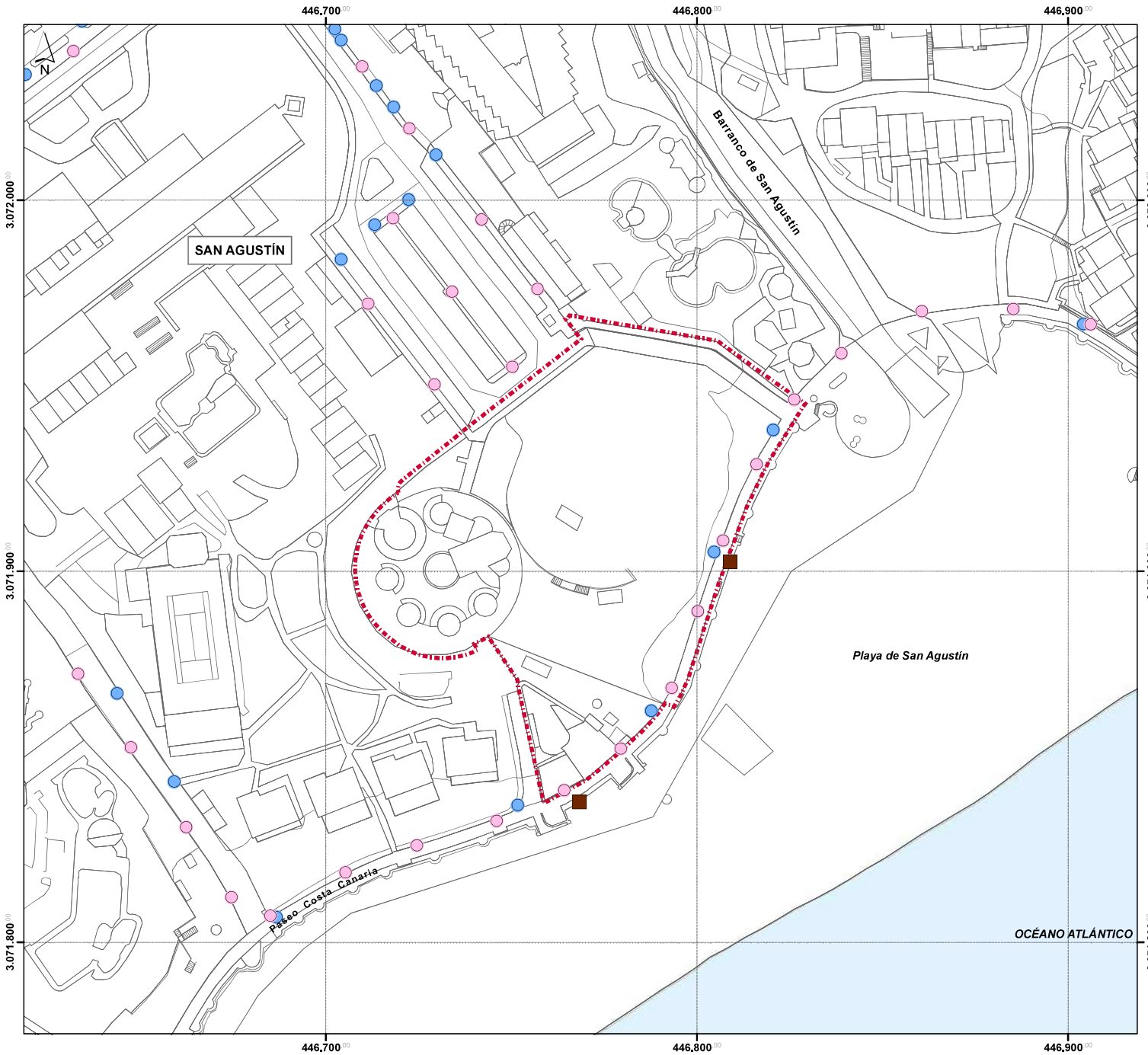
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Saneamiento**	Nº PLANO: **IU.11**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ALUMBRADO
- Farola
- Foco

RED ELÉCTRICA
- Arquetas eléctricas



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

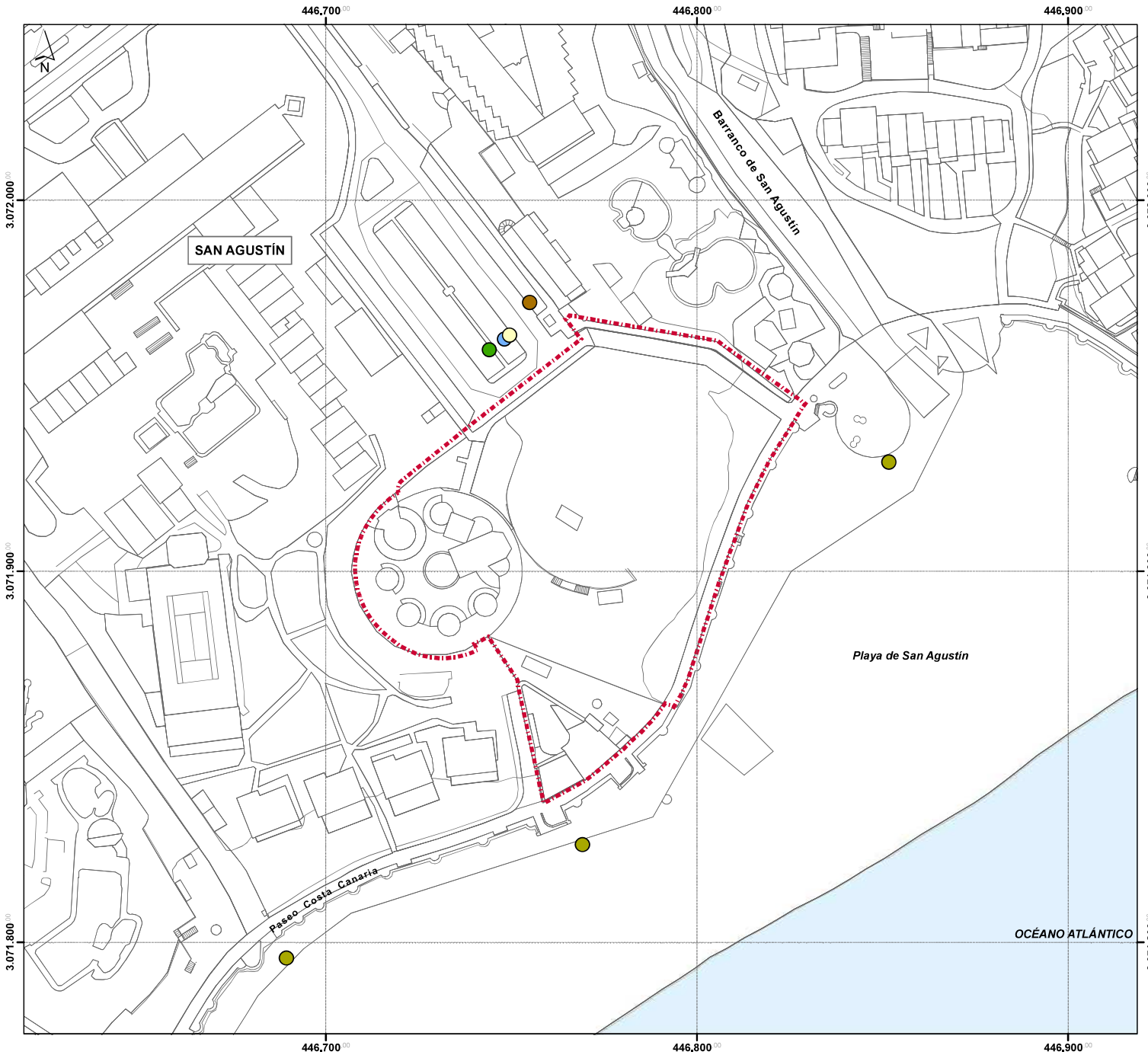
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Red Eléctrica y Alumbrado**	Nº PLANO: **IU.12**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RESIDUOS

- Envases
- Orgánico
- Papel
- Papelera
- Vidrio



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

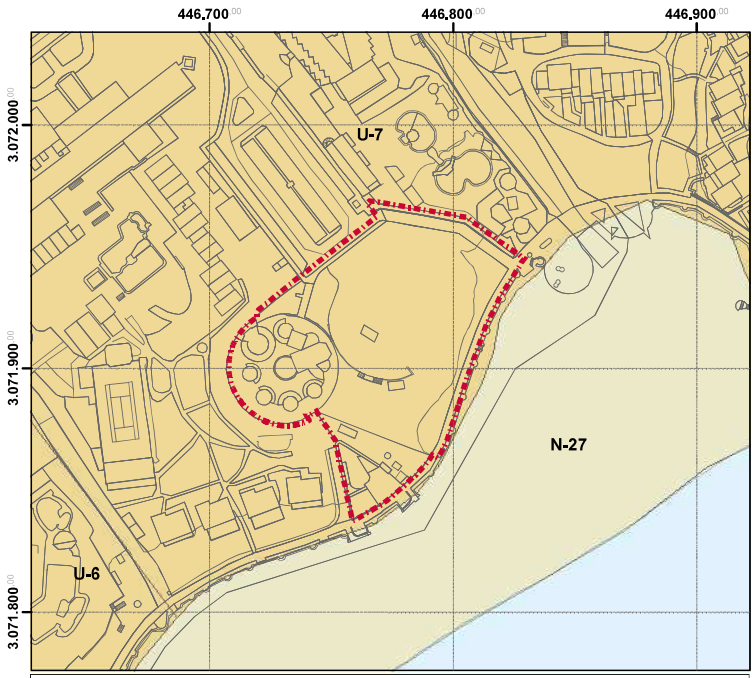
PLANO DE INFORMACIÓN: **Residuos**	Nº PLANO: **IU.13**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

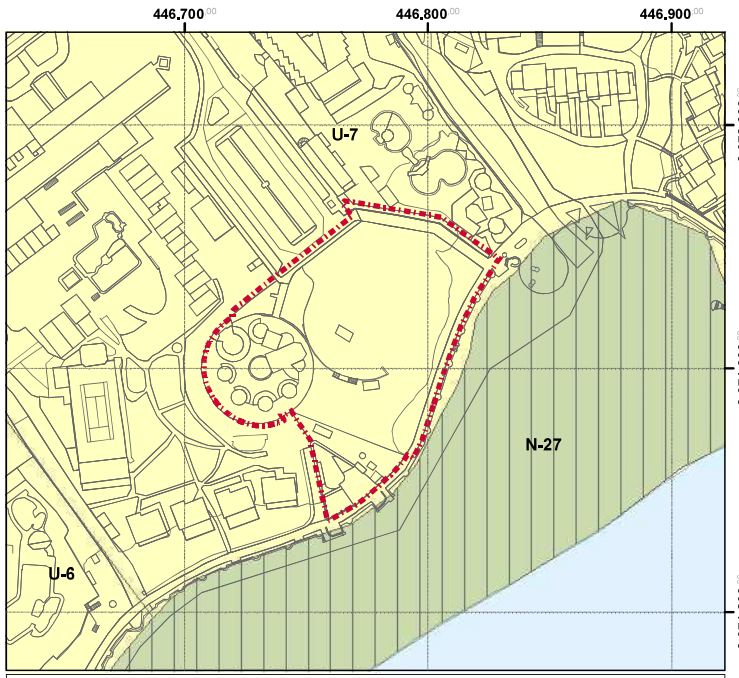
Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:34
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D14BBFA024D49C319AB7ABB5C9251A5D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:34
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:14:50



Problemática Ambiental

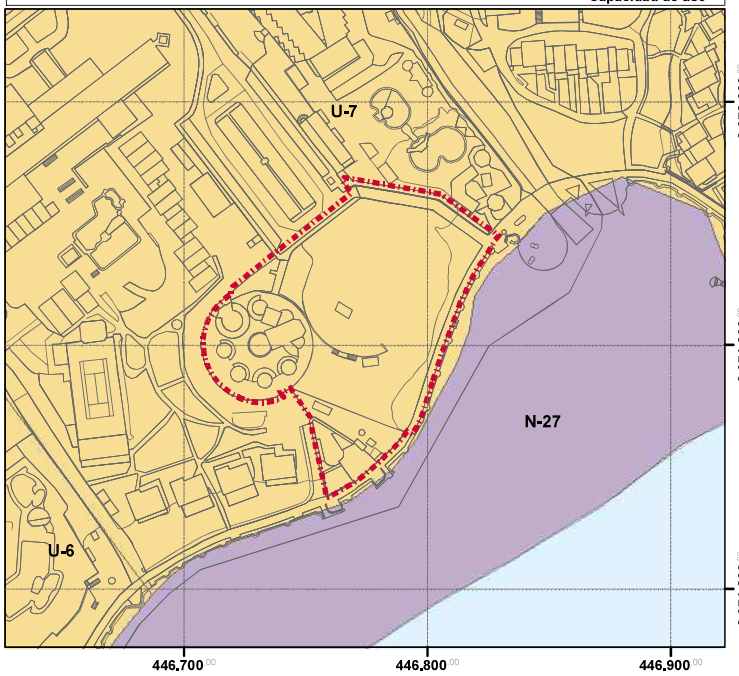


Límite de uso

Calidad para la Conservación



Capacidad de uso



LEYENDA

DELIMITACION

- Ámbito de actuación
- Cartografía

UNIDADES AMBIENTALES

N-27. Playas (Playa del Inglés, San Agustín, Playa del Águila, Playa Corral

U-6. Área turística con predominio de la edificación entremedianera (Meloneras, Campo Internacional Sonneland, Playa del Inglés, San Agustín

U-7. Área turística con predominio de la edificación en bloque (San Bartolomé de Tirajana, Meloneras, Faro de Maspalomas, Campo Internacional, Playa del Inglés, San Agustín, Bahía Feliz)

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

- Unidad con dominio de la problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edifcicaciones y construcciones
- Unidad sin problemática ambiental significativa

LIMITACIONES DE USO

- Unidad con limitaciones de uso derivadas de su calidad para la conservación significativa
- Unidad sin limitaciones significativas

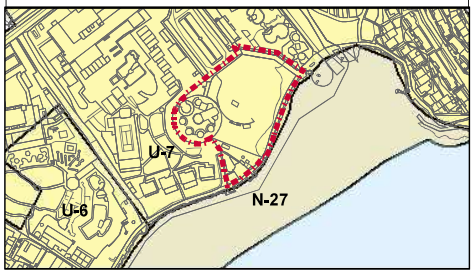
CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

- Alta
- Baja

CAPACIDAD DE USO

- Conservación por valores geoecológicos y del paisaje natural
- Mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras

Unidades Ambientales PGO Supletorio'12





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE DIAGNÓSTICO: **Diagnóstico Ambiental** Según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **DA.01**
	ESCALA: **1:2.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43 Ver sello - 1/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

ÍNDICE

CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME I-1

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM. II-1

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-2

1. MARCO NORMATIVO III-2
1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA III-3
1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL) III-4

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA III-10
2.1. INDICADORES III-11
2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS. III-13

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO III-15

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO. IV-15

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO IV-16
4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE. IV-16
4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS. IV-16
4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA. IV-16
4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES. IV-17
4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS. IV-17
4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO. IV-17

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN IV-18

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO V-19

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA VI-20

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 3/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

CAPÍTULO I.FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de la Modificación Menor (MM en adelante) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela "D". Los hitos administrativos y urbanísticos que se han sucedido hasta la fase actual del instrumento vienen desarrollados en la Memoria Informativa. Asimismo, consta en dicha Memoria el objeto y ámbito territorial de dicha MM, contenido que damos por reproducido en aras de la brevedad.

En cuanto al contenido y la estructura que se ha utilizado para su elaboración, se han seguido las determinaciones recogidas en la Directriz Quinta 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, publicado el 5 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias. Se hace necesario destacar que, dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Directriz conlleva a la duplicidad de contenidos que ya existen en otros documentos de esta MM, pero que deben traerse a este Anexo, con la finalidad añadida de entender mejor su contenido.

Por ello, para cumplir con lo establecido en dicha norma, se incorpora el presente documento como ANEXO a la Memoria Justificativa de la MM.

La presente MM viene promovida por las Entidades Mercantiles SAN AGUSTÍN REALTY S.L., YUPEX PIRÁMIDE S.L. y DON ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante Ley 4/2017). Las mencionadas Entidades, como órganos promotores, acordaron el encargo a un Equipo la redacción del Instrumento de MM. El Equipo Redactor de instrumento de planeamiento y, por ende, del presente Informe de impacto de género es la Entidad URBANFIX. S.L.

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, como órgano proponente, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias- o al órgano designado al efecto- del informe en redacción, para que este pueda formular recomendaciones o propuestas de modificación del PGO, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes.

Asimismo, se pone de manifiesto que el contenido del informe irá madurando en función de la fase de tramitación en la que el instrumento al que acompaña se encuentre. Por ello, las observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o el órgano designado para informar serán tenidas en cuenta para las fases posteriores del documento.

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM.

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43 - 4/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir en la posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. MARCO NORMATIVO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento y planificación, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

Del mismo modo, en las últimas décadas, la incorporación de la perspectiva de género en la elaboración de políticas públicas ha ganado una relevancia significativa, no solo como una cuestión de justicia social, sino como una estrategia esencial para el desarrollo sostenible y equitativo de las ciudades y comunidades. La planificación urbanística, en particular, desempeña un papel crucial en la configuración de los espacios donde se desarrollan las actividades cotidianas de la ciudadanía por lo que la equidad de género en este contexto no solo garantiza un acceso igualitario a los recurso y oportunidades urbanas, sino que también promueve la creación de entornos más seguros, accesibles e inclusivos para todas las personas.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 5/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas. Dichos preceptos constitucionales se positivizan en la normativa estatal y autonómica que se detallará en los próximos apartados.

Del mismo modo, el impulso de la perspectiva de género en la planificación urbanística encuentra sus raíces en diversos instrumentos internacionales y europeos. La Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1979, establece un marco global para la protección de los derechos de las mujeres y la promoción de la igualdad de género. En el ámbito europeo, el Tratado de Lisboa y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea consagran la igualdad de género como un valor fundamental y un objetivo transversal en todas las políticas de la Unión.

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA

1.1.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relación con lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, *de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres*.

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a *que la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.*

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

> *a) 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.*

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

> *Artículo 81. Principios de la ordenación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 6/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

> *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 …. igualdad entre hombres y mujeres…*
>
> *Artículo 82. Criterios de ordenación*
>
> *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.***
>
> *(..)*
>
> *e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

> *Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo*
>
> *Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*
>
> *(…)*
>
> *c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal,* ***de igualdad de trato y de oportunidades*** *entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL)

1.2.1. LEY 15/2022, DE 12 DE JULIO, INTEGRAL PARA LA IGUALDAD DE TRATO Y LA NO DISCRIMINACIÓN

Esta normativa nace con el objeto de garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación, en cumplimiento de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución.

Para lograrlo, la ley establece derechos y obligaciones para personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, y define principios de actuación para los poderes públicos. Además, prevé medidas para prevenir, eliminar y corregir cualquier forma de discriminación, ya sea directa o indirecta, tanto en el sector público como en el privado.

En cuanto a su ámbito de aplicación, su artículo segundo establece la aplicabilidad de los preceptos contenidos en esta ley en lo que respecta al sector público, concretamente en el apartado cuarto, cuando establece que:

> *"4. Las obligaciones establecidas en la presente ley serán de aplicación al sector público. También lo serán a las personas físicas o jurídicas de carácter privado que residan, se encuentren o actúen en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 7/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

territorio español, cualquiera que fuese su nacionalidad, domicilio o residencia, en los términos y con el alcance que se contemplan en la presente ley y en el resto del ordenamiento jurídico.

A los efectos de esta ley se entenderá comprendido en el sector público:

a) La Administración General del Estado.

b) Las Administraciones de las comunidades autónomas.

c) Las entidades que integran la Administración Local.

d) La Administración de Justicia.

e) El sector público institucional, en los términos establecidos en el artículo 2.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

f) Las asociaciones y fundaciones constituidas por las Administraciones, entes, organismos y entidades que integran el sector público"

El contenido del presente instrumento se adecuará a lo establecido en esta normativa en cuanto a la no discriminación, en aplicación de su artículo 20.

"Artículo 20. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda.

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 8/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

1.2.2. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, 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.

Dicha Ley establece las *pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil*.

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la MM del PGO de San Bartolomé de Tirajana, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

> *"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."*

Como se ha expuesto anteriormente, la MM en redacción dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las 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."*

1.2.3. LEY ORGÁNICA 1/2018, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE CANARIAS.

Mediante la última modificación del Estatuto de Autonomía de Canarias, siendo este la norma institucional básica de la Comunidad Autónoma Canaria y que contiene tanto la identificación de la comunidad como las instituciones de autogobierno y las competencias asumidas dentro del marco constitucional se establece, en su artículo 37, que versa sobre los principios que regirán los poderes públicos canarios *"la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución".*

Del mismo modo, y refiriéndose a las Políticas de género, el artículo 145 se pronuncia en el siguiente sentido:

> *"1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de políticas de género, que, respetando lo establecido por el Estado en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 149.1. 1ª de la Constitución, incluye, en todo caso:*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 9/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

a) La promoción de la igualdad de hombres y mujeres en todos los ámbitos sociales, laborales, económicos o representativos.

b) La planificación y ejecución de normas y planes en materia de políticas para la mujer, así como el establecimiento de acciones positivas para erradicar la discriminación por razón de sexo."

1.2.4. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 37, establece que los poderes públicos canarios deberán asumir como uno de los principios rectores de su política la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución[1].

En esta línea, a nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en el apartado primero de su artículo 4 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres.

Resulta de especial relevancia el artículo 6 de La Ley Canaria 1/2010, ya que, establece la necesidad de que esta MM, como disposición reglamentaria que es, incorpore el Informe de evaluación de impacto de género:

1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.

3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.

4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.

Del mismo modo, el artículo 57 de la Ley Canaria regula lo referente a vivienda, urbanismo y planeamiento disponiendo en su apartado segundo 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos. Asimismo, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

[1] *Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, publicado en el <<BOE>> núm. 268, de 6 de noviembre de 2018.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 10/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

1.2.5. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias 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.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

> *"El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género."*

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

> *"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter* ***preceptivo****, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."*

La MM, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobierno de Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

1.2.6. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con el *III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana*. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 11/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

Debido a la naturaleza del documento que ahora se tramita, cabe destacar el EJE 7: Territorio, Urbanismo y Sector turístico. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*

> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.*

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- *Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.*
- *Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.*
- *Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).*

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- *Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.*
- *Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.*
- *Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.*
- *Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.*
- *Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.*
- *Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 12/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

Por otro lado, se presentan las acciones:

- *Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.*
- *Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.*
- *Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.*
- *Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.*
- *Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.*
- *Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.*
- *Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.*
- *Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.*
- *Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.*
- *Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.*
- *Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.*
- *Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.*
- *Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.*

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuanto a la igualdad de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM.

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito de aplicación de la MM.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 13/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

sexos, a los efectos de un mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, en las distintas partes que conforman la MM en tramitación y, en mayor medida, en la Memoria Informativa se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del Sector.

2.1. INDICADORES

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que permiten distinguir determinados hechos sociales.

> *"Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad."*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

2.1.1. POBLACIÓN.

La estructura de la población es uno de los indicadores sociodemográficos básicos para definir el ámbito de estudio, ya que, permite diferenciar los colectivos a los que dirigir las medidas y determinarlos en función de sus características específicas. La población en el municipio se puede analizar a partir de los datos de población del Instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 14/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
MUNICIPIO	*51.481*	*26.968*	*24.513*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*876*	*790*

Ilustración 1 Tabla población segregada por sexos. Elaboración propia. Fuente: ISTAC

- POBLACIÓN SEGREGADA POR EDADES.

	TOTAL	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
MUNICIPO	*51.481*	*3.541*	*4.630*	*5.489*	*7.692*	*9.249*	*8.918*	*6.581*	*3.864*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*93*	*133*	*124*	*219*	*342*	*253*	*236*	*187*

Ilustración 2 Tabla población segregada por grupos de edad. Elaboración propia. Fuente: ISTAC

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS Y EDAD.

Para un mejor entendimiento de las características de la población del municipio, se trae a colación la siguiente pirámide de población en la que se segrega la población actual del municipio por sexos y por grupos de edad, esta muestra que la mayor cantidad de habitantes se encuentra en la edad adulta, comprendida entre los 40 y los 60 años, tanto en el caso de los hombres como el de las mujeres; del mismo modo, se observa que, en general, no existen diferencias significativas entre la población masculina y femenina en, prácticamente, todos los grupos de edad:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43 - 15/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

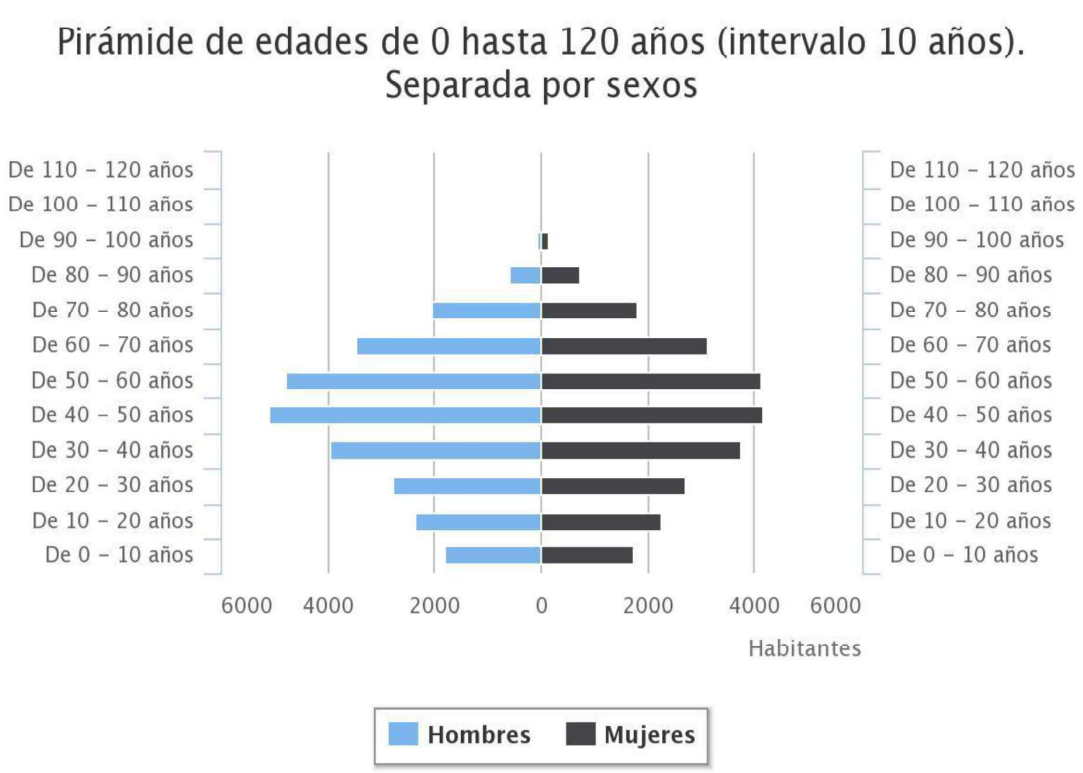


Ilustración 3.Gráfico de población por edades. Página web Ayuntamiento de SBT.

En cuanto a la pirámide de población, presenta forma de campana, la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso de la natalidad en los últimos años y un previsible envejecimiento e incluso pérdida de población. Es típica de países desarrollados.

2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS.

A fin de contextualizar estos datos, es necesario hacer mención a la situación sanitaria actual ocasionada por el COVID-19 y a las consecuencias en el sector turístico y, por ende, de servicios, derivadas de la misma. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la sociedad.

No obstante, y a pesar de que la situación laboral en el periodo temporal analizado en este apartado se encuentra afectada por una situación temporal y, por ende, anormal en este sector, se trae a colación un gráfico de barras representativo de la tasa de paro en el sector servicios en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y un gráfico de sectores referente a la distribución de la contratación por respecto al total.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 16/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

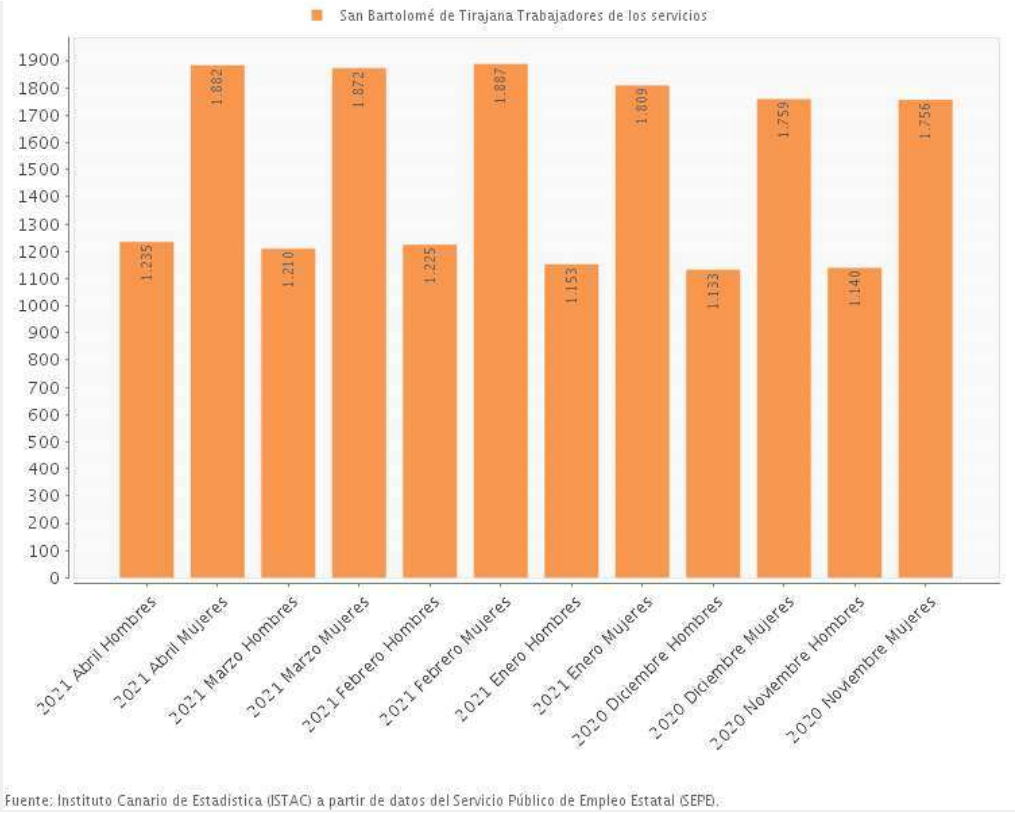


Ilustración 4. Paro registrado en el sector servicios SBT en los últimos 6 meses.

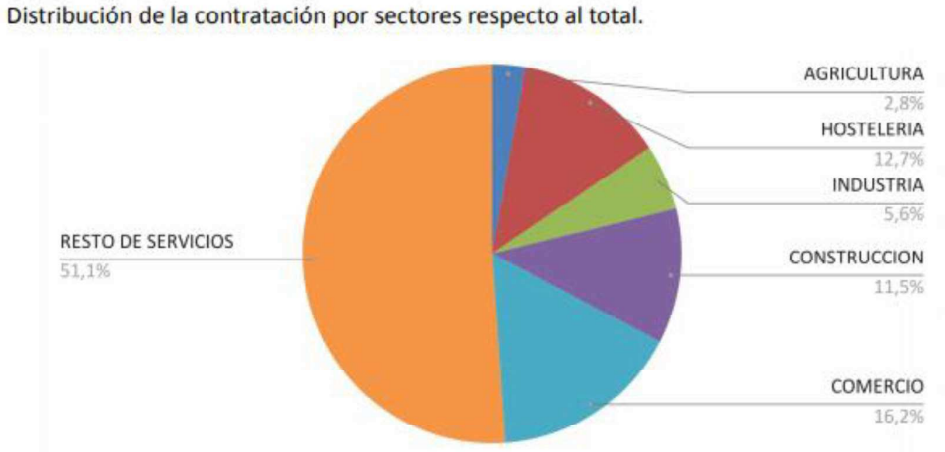


Ilustración 5 Resumen informe de paro y contratos abril 2021. Gobierno de Canarias.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 17/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

De los datos expuestos en ambos gráficos se concluye la existencia de un mayor número de mujeres en la búsqueda de empleo en el sector servicios en relación con el número de hombres. Del mismo modo, y teniendo en cuenta que San Bartolomé de Tirajana es un municipio en el que predomina el turismo, se observa que más de la mitad de la población se encuentra contratada en el sector servicios.

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO

La MM, como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, va a tener un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de que el instrumento, pese a su naturaleza, tenga un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Asimismo, se pone de manifiesto que, a medida que la fase de tramitación del instrumento avance, se procederá a añadir un mayor número de medidas orientadas a cumplir con los preceptos normativos en materia de igualdad, ya que, se trata de un documento sujeto a modificaciones y mejoras.

Por ello, el equipo redactor del instrumento, de forma coordinada con los Promotores de la iniciativa, ha marcado una serie de objetivos destinados conseguir un documento final que ocasione un impacto de género positivo. Los referidos objetivos se irán materializando mediante la toma de decisiones que partan del análisis expuesto en este informe y neutralizando, a medida que vayan surgiendo, los posibles impactos negativos por razón de género.

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO.

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos no puede hablarse de una masculinización de la población, ya que, actualmente la población masculina y femenina es similar. Del mismo modo, en cuanto a la inserción en el mundo laboral y, teniendo en cuenta las tasas de población desempleada en el sector servicios segregadas por sexos, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas en este sector es mayor. No obstante, se considera que, debido a la situación expuesta anteriormente (crisis sanitaria), no se debe considerar como representativos los datos de estos últimos meses debido a las consecuencias ocasionadas por el COVID-19.

Conforme a los indicadores expuestos se concluye que el municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma más sencilla y efectiva.

De este modo, se ha tratado de determinar objetivos siguiendo las pautas expuestas en el Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias en cuanto a las características que estos deben tener para ocasionar un impacto de género positivo:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 18/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02



Ilustración 6 Programa formativo Observatorio de urbanismo de Género de Asturias

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO

4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE.

Tal y como se ha detallado en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, el régimen jurídico de aplicación del Plan General de Ordenación que con este instrumento se pretende modificar ha variado considerablemente desde la fecha de su aprobación definitiva hasta la actualidad.

A medida que la normativa se actualiza, se observa a como el poder legislativo y los órganos de gobierno tratan de introducir la perspectiva de género en la legislación y de legislar en aras a la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres. Ya en el marco normativo expuesto en el Capítulo III de este informe, han sido recogidos varios textos legales- tanto normativa sustantiva como sectorial- en los que se observa la intencionalidad del legislador en este aspecto.

Prueba de ello es el carácter obligatorio de que los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, por tratarse de disposiciones reglamentarias, deban realizar un Informe de Impacto de Género como el que en este documento se redacta.

De este modo, y dado que la MM se adaptará a la normativa vigente en todas las determinaciones que le afecten, puede concluirse que el hecho de incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.

4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS.

Se ha comenzado realizando un análisis de los datos y estadísticas que afectan al municipio en su conjunto, a fin de contextualizar el marco en el que se trabajará.

4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA.

El documento en sus diferentes fases es sometido a información pública, vía por la que cualquier persona que se encuentre interesada en participar puede hacerlo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 19/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

Tal y como se observa en la siguiente ilustración la información pública es la base del proceso de la participación ciudadana, ya que, supone el primer paso para, posteriormente, involucrar al ciudadano en la toma de decisiones que le afectan, colaborar con el desarrollo de políticas en las que el ciudadano y ciudadana sean escuchados en cuanto a sus necesidades y preferencias y, al empoderamiento de todos los colectivos del municipio:



Ilustración 7. Curso Formativo Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias.

4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES.

Se ha contado con el trabajo de un equipo técnico y directivo inclusivo, formado por hombres y mujeres que han aportado una visión crítica y con perspectiva de género al instrumento.

4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

Se ha integrado la planificación con el resto de las políticas públicas promovidas por otras Administraciones en materias sociales, económicas, de medio ambiente etc. Esta coordinación interadministrativa se ha realizado mediante el trámite de Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y teniendo en cuenta las consideraciones que han aportado en sus informes.

En este sentido, como ya se ha indicado anteriormente, el informe que se redacta será remitido al Instituto Canario de Igualdad junto con el documento de la MM, con el objetivo de que pueda aportar su punto de vista al respecto y de tener en cuenta para la próxima fase las consideraciones que en su informe se estimen.

4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados para provocar un impacto de género positivo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 20/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

En este sentido, se extrae a continuación el esquema obtenido del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género en Asturias, concretamente, del módulo explicativo del Informe de impacto de género:

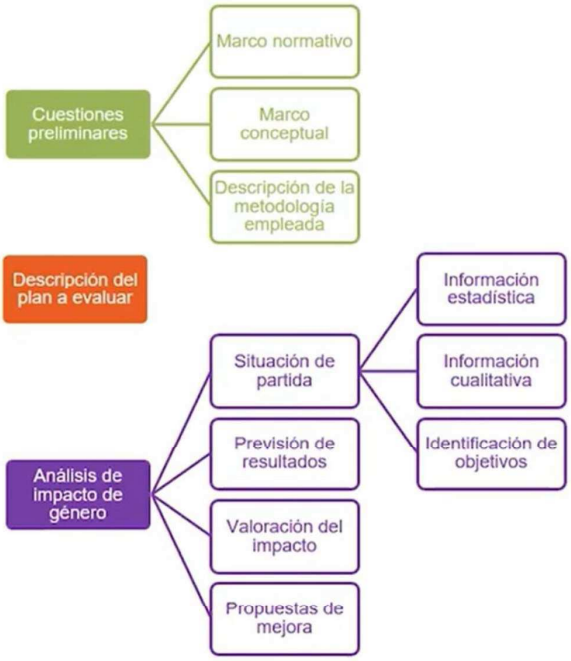


Ilustración 8 Módulo 8 del Programa formativo del Observatorio de urbanismo de género.

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales de la MM son los siguientes:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

A pesar de que el objeto de la MM es limitado y no tiene una trascendencia relevante en la consecución de la igualdad de género en el municipio, los principales objetivos del instrumento resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.

Como quiera que el sector turístico se corresponde con la principal actividad económica de Canarias, ofrece empleo a una gran cantidad de personas en las islas; tanto personas que cuentan con cualificación profesional como personas que no cuentan con esta. Potenciar la actividad económica es uno de los objetivos de este instrumento, puesto que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 21/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

En esta línea, se promoverá un turismo responsable y sostenible con un enfoque donde sea imprescindible la perspectiva de género, que clarifique el rol que la mujer tiene en la industria turística, la capacidad del turismo para contribuir a su empoderamiento, y, por otro lado, que tenga en cuenta los efectos nocivos que el turismo representa en ocasiones hacia las mujeres.

Del mismo modo, es necesario destacar que el estado actual del suelo que se corresponde con el ámbito de actuación, en la actualidad, no se encuentra en unas condiciones favorables de cara a la consecución de la percepción de seguridad ciudadana debido a la existencia de zonas con escasa visibilidad.

Por ello, con la nueva ordenación se prevé conseguir una mejora de la sensación de seguridad de las personas que transitan por el entorno, así como la consecución de la ampliación del flujo de individuos que concurren en la zona.

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivo y no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista del mismo, dicho de otra forma, el sexismo no está en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda ser entendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo: [2]

- **Uso de sustantivos genéricos y colectivos**. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.
- **Uso de perífrasis**. La Real Academia Española define la perífrasis como la expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola. Por ejemplo, "El ser humano" en sustitución de "los hombres".
- **Uso de la forma pasiva**. Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.
- **Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos**. Por ejemplo, estructuras con "se" como "se deberá".
- **Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos** como "quien" o "quienes".

[2] *Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra. Navarra*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43	- 22/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA

- Asociación Global e-Quality. (2010). *Guía para la elaboración de indicadores de género*. Castilla La-Mancha: INSTITUTO DE LA MUJER DE CASTILLA-LA MANCHA. Unidad para la Igualdad de Género de Castilla- La Mancha.
- Dávila Díaz, M. (s.f.). *Indicadores de Género. Guía práctica*. Junta de Andalucía.
- Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). *Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra*. Navarra.
- Pernas Riaño, B., & Román Rivas, M. (2017). *Ciudades igualitarias: guía práctica de urbanismo y género*. Madrid.
- Sánchez de Madariaga, I. (2004). *Urbanismo con perspectiva de Género*. Sevilla: Instituto Andaluz de la Mujer.
- Sánchez de Madariaga, I., *Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco*. Propuestas de acción. Cátedra UNESCO de Políticas de Igualdad de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación, Universidad Politécnica de Madrid. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco.
- *Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno*. Col.lectiu Punt 6
- *Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias*.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:43

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AA9A1CD9256FFE4E178811F8E3659FD0

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:43 - 23/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:02

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 2/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-4

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II II-5

CAPÍTULO III. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR III-6

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA III-6

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES III-6

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA III-7

CAPÍTULO IV. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM IV-8

4. SÍNTESIS DE ANTECEDENTES URBANÍSITICOS IV-8

5. LEGISLACIÓN SECTORIAL IV-13
5.1. COSTAS IV-13
5.2. TURISMO IV-14
5.3. LEY 2/2013 DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICAS DE CANARIAS. IV-16

6. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO IV-16
6.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC2023) IV-16
6.2. PTEOTI-GC IV-17
6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA IV-17
6.4. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA. IV-17

CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN V-18

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MM V-18

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN V-20
8.1. ALTERNATIVA 1 ..... V-21
8.2. ALTERNATIVA 2 ..... V-22
8.3. DETERMINACIONES EDIFICATORIAS V-25
8.4. DETERMINACIONES DE COMPOSICIÓN Y VOLUMEN V-26
8.5. APLICACIÓN DE DETERMINACIONES SECTORIALES V-26

9. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN V-26

ANEXO 1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DEL ÁREA V-27

ANEXO 2. IMÁGENES NO VINCULANTES DE VOLUMETRÍA V-1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 3/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

CAPÍTULO I.INTRODUCCIÓN

El presente documento se corresponde con la Memoria Justificativa de la Modificación Menor – en adelante MM- en la parcela “D” - San Agustín - del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.



Ilustración 1. Localización de la MM. Elaboración propia.

En este documento se especificarán los objetivos de planificación, y se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, concretando las distintas las alternativas planteadas. Así mismo, a lo largo del documento se justificará el cumplimiento de las determinaciones legales que afectan a la ordenación pormenorizada de un ámbito como este.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 4/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04



Ilustración 2. Ámbito de ordenación.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II

La Memoria Justificativa incluye los aspectos que se concretan a continuación tal y como viene determinado en los artículos 61 y 62 del RP.

> *Artículo 61. Memoria justificativa*
>
> *1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:*
>
> *a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
>
> *b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
>
> *c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.*
>
> *d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
>
> *e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.*
>
> *f) Justificación de los usos globales del territorio.*
>
> *g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
>
> *h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 5/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

> *2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.*

Se adaptará dicho contenido a esta Fase, incluyendo únicamente los que al objeto de Borrador + Documento Ambiental Estratégico interesa.

Respecto a la documentación planimétrica, el siguiente artículo dispone:

> *Artículo 62. Planos de ordenación*
>
> *1. Los planos de ordenación deberán reflejar:*
>
> *a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.*
>
> *b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.*
>
> *c) Los sistemas generales y dotaciones locales.*
>
> *d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.*
>
> *2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.*
>
> *3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.*

CAPÍTULO III. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

La parcela D objeto de la MM ocupa una zona privilegiada en el espacio urbano y su contacto con el litoral, desocupada durante años y con iniciativas de ordenación frustradas, actualmente se utiliza para diversos usos: provisionales en una parte, otra como restaurante y la parte más al interior es un edificio comercial abandonado y en ruinas.

Es acuciante que, en las zonas turísticas maduras existan propuestas que se adapten al producto turístico y a las demandas actuales con la finalidad de que el declive del desuso no influya como un impacto negativo al espacio urbano. En ese sentido la mitigación de este factor de impacto de signo negativo en el lugar más visible de San Agustín requiere de una propuesta de la suficiente calidad y singularidad que sea un representante de los recientes procesos de renovación y modernización de las ciudades turísticas.

La singularidad de los parámetros dará lugar a un proyecto de calidad, con el compromiso de dedicar parte del aprovechamiento a usos que estén al servicio del dominio público, en este caso del litoral. Existirán espacios de uso público y se promoverá una ampliación del suelo destinado a paseo, proponiendo alternativas de usos que permitan el disfrute desde el paseo del mar y su paisaje.

Se propicia asimismo intervenciones contundentes en espacios necesitados de regeneración y rehabilitación tanto edificatoria como urbana, con la flexibilización de los usos y propuestas de ordenación, siempre en el marco de que, actuaciones como estas, evitan la espontaneidad de usos provisionales que perjudican la calidad y la imagen del producto turístico de Canarias.

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES

Ha de plantearse la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permita las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos reviertan en el bienestar social y la mejora de las ciudades turísticas. Es importante poner de manifiesto – sobre todo en este

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 6/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

momento -, que los procesos de regeneración, tal como se indicó en la Memoria de Información y Diagnóstico, requieren de inversiones más costosas, con lo que la garantía de rentabilidad es una salvaguarda para la administración, toda vez que de forma anticipada el promotor debe justificar que la actuación no tendrá consecuencias en las arcas municipales.

La concurrencia de la rentabilidad privada frente a la sostenibilidad económica, la incorporación de proyectos singulares que identifiquen los espacios turísticos obsoletos, el impulso de la actividad económica turística fundamental en estas islas, la creación de empleo y la promoción de economías secundarias dependientes, etc. hacen de este momento el marco fundamental urbanístico y jurídico para adoptar el tipo de decisiones que invoca la MM.

Desde que se le diera impulso a los Planes Modernización en todas las islas, siempre en el seno de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* ha sido un exponente del planeamiento canario la necesidad de que estos procesos sean prioritarios; ya no solo desde estos instrumentos, sino de todas aquellas formas previstas en planeamiento para acometer dichos procesos, siempre en un ajuste y proporcionalidad con el alcance, la naturaleza y la dimensión del ámbito que acojan.

Consecuencia de los cambios legislativos, se puede deducir que la simplificación de los trámites, las nuevas herramientas para gestionar los suelos consolidados, el nuevo repunte de la actividad turística, etc.; hacen que la procedencia y el interés de esta MM esté suficientemente justificado.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Menor, incorporará, siguiendo el mandato establecido en el artículo 305 de la LSENPC una Memoria de Viabilidad Económica, en orden a asegurar su viabilidad económica. Dicha Memoria de Viabilidad Económica viene recogida en el Tomo II y se incluirá en este instrumento con ocasión de su aprobación inicial, una vez definido el modelo de ordenación.

Tal y como dispone dicho artículo, el contenido previsto de dicha Memoria viene recogido en la "*legislación estatal*". Esta remisión debe entenderse a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; concretamente a los apartados 4 y 5 del artículo 22 que respectivamente disponen que:

Apartado 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."*

Apartado 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":*
>
> *a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 7/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. Concretamente, en el punto 9.1, incorpora el documento denominado: "Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la implantación de la propuesta. Informe de viabilidad económica".

El contenido de los apartados a), b), c), d), e) del artículo 5 viene a significar que el contenido mínimo que debe contener este documento ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 de 14 de diciembre (RTC 2017/143). Dado que la sentencia se refería a la competencia autónoma de definir estos contenidos mínimos, el reglamento de planeamiento posteriormente reproduce los mismos apartados, con lo que debemos de entender la necesidad de su cumplimiento.

CAPÍTULO IV. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM

4. SÍNTESIS DE ANTECEDENTES URBANÍSITICOS

Se hace necesario reproducir el apartado de la Memoria Informativa referido a los antecedentes ya que forman parte de la justificación de las decisiones de ordenación que se adoptan en la presente memoria. Si bien el contexto jurídico y de transformación de la ciudad turística puede plantear una perspectiva diferente hoy, como se ha insistido a lo largo del Marco Jurídico, ahora cobra especial relevancia que las actuaciones de este tipo se viabilicen como premisa para la revitalización de los entornos turísticos en declive. Es por tanto no solo una circunstancia de carácter urbanístico o de planificación; se trata de una operación con incidencia y repercusión socioeconómica.

Se hace necesario, en aras a justificar la alteración del uso de la parcela D, traer a este documento la "*trayectoria urbanística*" acontecida en esta zona turística, toda vez, que, de este análisis se concluye sin lugar a duda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos.

Ejemplo de esta serie de alteraciones en el planeamiento, se encuentra por primera vez, en la denominada parcela n. º 70, que, con una superficie de 19.400 m² de suelo y un uso hotelero con una superficie de 15.900 m²construidos, pasa a destinarse a uso comercial implantándose en ésta el Centro Comercial San Agustín.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 8/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Posteriormente se lleva a cabo otra alteración de planeamiento en la "Parcela G" (Expdte. N.º 86/78 Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980). Parcela que desde ese momento -1980 - vino a reequilibrar el exceso de este uso comercial mediante su cambio a residencial.

- Superficie 4.260 m²
- Edificabilidad 0.20 m²/m²
- M² construidos 852
- Unidades 18
- Plazas 36

De esta modificación cabe destacar que, en el informe elaborado por el técnico municipal, respecto al incremento de densidad producido como consecuencia de este cambio de uso, se expresa literalmente que:

> *A este respecto es precio aclarar que tal incremento de densidad afecta al entorno inmediato pero no a la totalidad del Plan Original, puesto que en la parcela 70 estaba prevista la construcción de un Hotel de (6x2.500) 15.000 m2 construidos y con la modificación que nos ocupa el máximo de superficie edificable es de 2.130 m2. (4.260x1/4x2)*

Con lo cual, ya desde este momento, se pone de manifiesto la posibilidad de trasladar la " *capacidad de carga*" dentro de parcelas del mismo ámbito: en este caso de la asignada a la parcela 70 hasta la parcela G.

Posteriormente, se operó un cambio similar en la Parcela H: a tenor de lo expuesto en la Memoria Descriptiva y Modificativa del expediente de Modificación (Expdte. 25/99: aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de diciembre de 2000 BOCA 16/04/2001) se expone que:

> *"Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela n.º 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H, situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma. Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir un equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero"*

Viene a justificar el planificador, en un argumento plenamente trasladable a la situación que trata esta MM, que no desvirtúa el modelo de ordenación previsto para la zona de San Agustín alterar la calificación de usos propuesta sino todo lo contrario; al recuperar parte de la superficie destinada a hotel de la parcela 70 se está compensando la oferta alojativa frente al exceso de oferta comercial, sin perjuicio de que dicha oferta alojativa se complemente, ahora como entonces, con un Equipamiento Turístico Complementario: ello viene a justificar lo que ya se ha expuesto anteriormente respecto a la excepcionalidad de autorizar nuevos usos turísticos de alojamiento en esta zona, toda vez que esta Modificación en concreto, se llevó a cabo al amparo del PGO´96 y consecuentemente de conformidad con lo dispuesto en el PIOT´95.

Concretamente y en lo que respecta a la Parcela D, en el año 1963 y siguiendo las indicaciones del proyecto ganador del concurso "*Maspalomas Costa Canaria*" la empresa promotora construye en esta parcela, en dos circunferencias tangentes el Restaurante "*La Rotonda*" en planta superior y un balneario en la planta inferior y en la circunferencia anexa, seis quioscos a modo de pequeño espacio comercial. Junto a éstos, los "*Bungalows Los Caracoles*", diseño del arquitecto Manuel de La Peña, conformaron la primera obra de promoción del "*Proyecto General de la zona residencial y turística de Maspalomas Costa Canaria*", instaurando las bases de lo que posteriormente fue el desarrollo turístico del sur de Gran Canaria.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 9/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

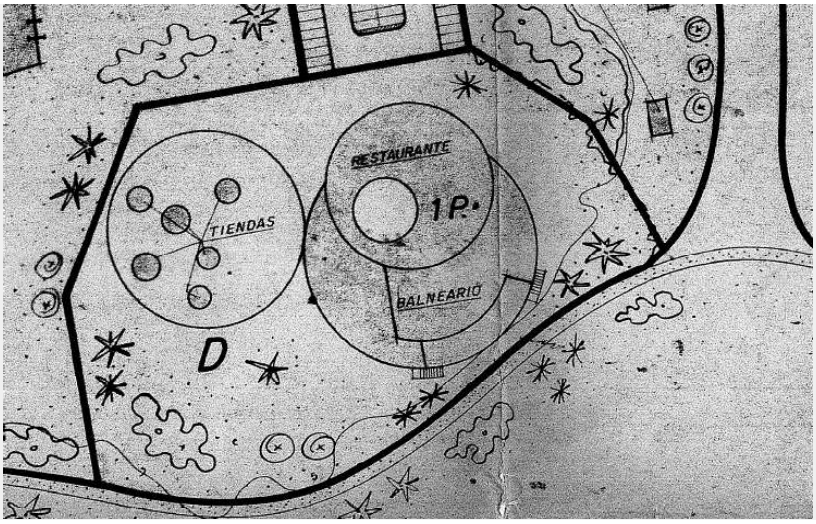


Ilustración 3.- Fuente: Imagen extractada del Plano "Planta de Parcelación" del Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.

Como puede observarse en la ortofoto del año 1964, publicada en la fototeca de GRAFCAN, la parcela y el aparcamiento estaban completamente desarrollados en esa fecha:



Ilustración 4. Ámbito de ordenación en 1964. Fuente: GRAFCAN. Extracto del fotograma 099_GC_0004_37819. Año: 1964. Escala 1:10.000.

Con posterioridad, en el año 1983 a instancias de D. José A. Molina López, se solicita la subdivisión de la Parcela "D" del Plan Parcial de San Agustín, la cual fue aprobada por la Comisión Municipal Permanente el 3 de febrero de 1984, dando lugar a dos parcelas urbanísticas: D1 y D2 de 5.821 m²s y 4.009 m²s respectivamente, representadas en la imagen siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 10/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

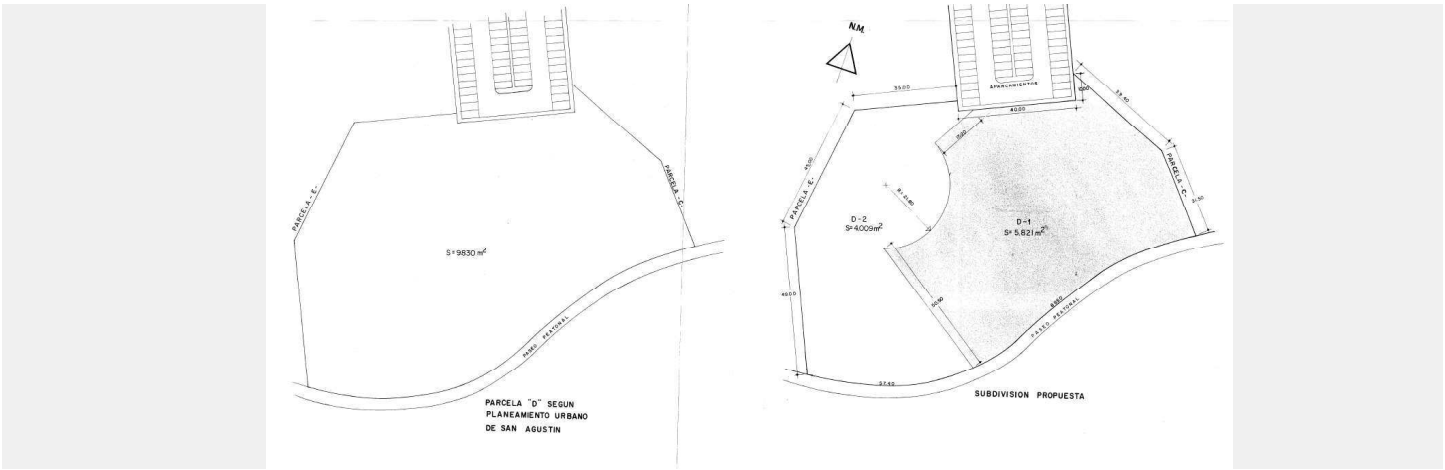


Ilustración 5. Fuente: Extracto del plano "Parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "Subdivisión de la Parcela "D" del PP de San Agustín".

Cabe resaltar que la subdivisión de la parcela D se efectuó veinte años después de haberse consolidado los actos edificatorios, respondiendo los nuevos límites a las edificaciones preexistentes. La parcela D1, "*La Rotonda*", ocupa, como resultado de dicha subdivisión, 89,50 metros lineales en primera línea de playa en su longitud Sur; y tiene un acceso público al mar al Este de 70,90 metros de largo y 8 metros de ancho, incluidos en la superficie de la parcela, que conecta con el aparcamiento público situado al Norte. Presentaba, por tanto, tres fachadas dando a espacios públicos de perspectiva abierta.

El siguiente hito de esta parcela D1 se produjo el 20 de julio de 1992, cuando, como consecuencia del abandono del edificio destinado a restaurante; la propiedad y el Ayuntamiento deciden demolerlo, dejando el solar expedito hasta la actualidad. Sin embargo, el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, efectúa una serie de cambios urbanísticos en ambas parcelas – D1 y D2 - que continúan vigentes hasta el día de hoy. Dichos cambios pueden agruparse en dos tipos: cambios morfológicos y cambios de calificación de las parcelas.

En lo relativo a los cambios morfológicos, la parcela D1 cambia sus límites Este y Sur al solaparse el primero con parte del paseo marítimo y ajustarse el segundo a la modificación propuesta para la parcela D2. La parcela D2, sin embargo, se reduce a la ocupada por la circunferencia destinada a la zona comercial y una pequeña parcela colindante al paseo marítimo reservada al mismo uso; el resto de la misma se divide en tres partes, agregándose una a la parcela E del Hotel Costa Canaria, otra pequeña superficie a la parcela D1 y por último, una franja se destina a Zona Verde Pública, tal y como se muestra en la siguiente ilustración:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 11/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

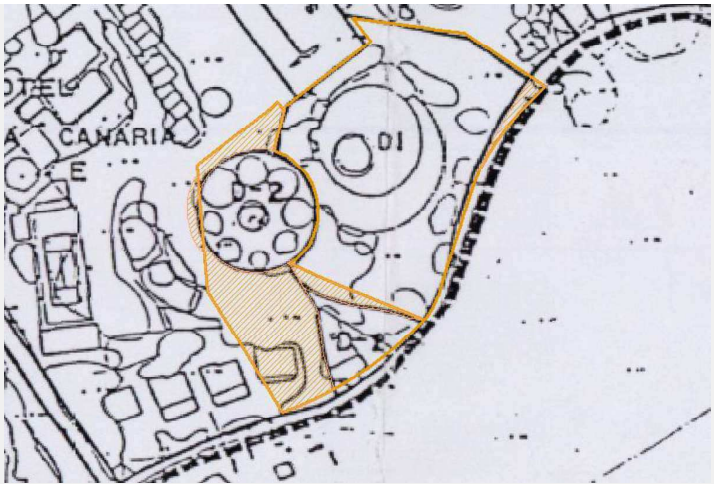


Ilustración 6 Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras.

Debe remarcarse que, mientras que el plano O-15 del PGO'96 sigue conservando, como en el primigenio Plan Parcial, el acceso peatonal dentro de la parcela D1, en el plano 31 Zonificación, éste se excluye de la misma, sin justificación aparente en la Memoria de Ordenación del PGO'96.

En cuanto a los cambios relativos a la calificación de la parcela D1, y en aras a la posterior justificación del cambio propuesto por esta MM, se debe señalar que tanto el primigenio proyecto de ordenación de la zona de San Agustín como posteriormente las Normas Subsidiarias o el propio PGO'96, han sufrido modificaciones que redundan en la mejora de la oferta turística de este sector.

Finalmente, y en una de las parcelas, concretamente la D-1, se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Entidad Mercantil ARRESAN, S.A., y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el que, en definitiva, y en lo que interesa en esta MM, se proponía alterar la calificación de esta parcela, pasando de tener un uso terciario (restaurante, locales comerciales y balneario) a ser destinada a un uso residencial permanente y balneario. Como consecuencia de este cambio en los parámetros urbanísticos de la parcela, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, recibiría las siguientes contraprestaciones: - 273,23 m² para acceso peatonal a la playa desde los aparcamientos -; 175,84 m² para ampliación de paseo marítimo; - Cesión de Balneario construido de 120,00 m²; este Convenio no llegó a materializarse por no estar aprobado el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en ese momento.

Se firma ANEXO para adaptación al PIO GC'03, que fija en 800 m² la parcela mínima para uso residencial compatible con el uso turístico, debiendo desarrollarse en tipología de vivienda unifamiliar con un mínimo de 150 m² por cada vivienda. El convenio y ficha de la parcela debe corregirse en el PGO, ya que como parcela mínima se recoge 500 m².

Posteriormente, se vuelve a posibilitar el uso residencial en la Parcela D1 con ocasión de la Aprobación Inicial[1] del PGO, alterándola posteriormente y confiriéndole un uso comercial en el ejercicio del *"ius variandi"* del planeamiento. Dicha circunstancia fue objeto de recurso por parte del entonces propietario de dicha parcela, que además de alegar en su demanda que tal alteración del uso por parte del planificador era arbitraria, toda vez que no se justificó adecuadamente dicho cambio en la calificación de la misma, existía además, y como ya se ha expuesto, un exceso de oferta de uso comercial en la zona; no

[1] *Acuerdo municipal de Aprobación Inicial y Estudio detallado de Impacto ecológico BOC 1994/147, de 2 de diciembre de 1994.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 12/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

se mostró conforme con la disminución de la edificabilidad que había sufrido también de forma arbitraria su parcela, y que se concretaba, entonces y ahora en 2.250 m² construidos. El Recurso fue desestimado judicialmente en lo que respectaba al cambio de uso de la parcela, manteniendo la parcela el uso comercial finalmente asignado por el planificador, si bien sí se le reconoció la edificabilidad de 2.250 m² construidos por considerarse un error del Plan General[2] dicha disminución (Sentencia 1.014/2000 de 15 de septiembre). El pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2006, tomó en consideración esta Sentencia, corrigiéndose el error existente en el PGO´96.

5. LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.1. COSTAS

Los usos a desarrollar en la parte de la Parcela D que se encuentra en la servidumbre de protección, son los permitidos expresamente por la legislación de aplicación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley de Costas y artículo 47.1 de su Reglamento de Desarrollo: se trata de desarrollar actividades que prestan servicios convenientes al uso del dominio público marítimo terrestre.

Para la implantación de este uso, el proyecto que al efecto se ejecute deberá contar con la autorización pertinente del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo establecido en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Hay que tener en cuenta, asimismo, que de conformidad con el artículo 5 del mismo Decreto, previamente a la resolución que resuelva la petición solicitada,

> *"1. Una vez completa la documentación, la Viceconsejería competente en materia de ordenación del territorio solicitará informe al órgano estatal competente, para lo cual se remitirá un ejemplar del proyecto, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generan sobre la integridad del dominio público."*

Es decir, se deberá solicitar, en todo caso, informe al órgano estatal competente, esto es, a la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar para la implantación de las actuaciones y usos que se realicen en el ámbito de la costa y en particular en el dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de tránsito, de protección, de acceso al mar y de influencia, debiendo estar a lo dispuesto en Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, publicado en BOE núm. 247 de 11 de octubre de 2014, que desarrolla la ley.

Desde ahora se adelanta que, las determinaciones contenidas en este instrumento han sido orientadas a favorecer la mejora del espacio y repercusión sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre, estando entre sus objetivos la liberación del tránsito y la ampliación del espacio aleñado al paseo incorporando usos libres y de esparcimiento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 13/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04



Afección Ley 22/1998, de Costas, Parcela

5.2. TURISMO

Además de la legislación sectorial turística propia que ya se recoge en el documento de "*Memoria Informativa*" en el presente apartado se detallará la casuística que afecta a los parámetros de ordenación de la parcela y, por ende, de la MM.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO,96 como "*área a rehabilitar*", con las consecuencias que ello conlleva y que serán analizadas igualmente en este documento, con ocasión de examinar el planeamiento municipal vigente.

En estas áreas, y por remisión expresa de la Ley de Turismo es posible por tanto fijar un estándar de densidad inferior a la establecida con carácter genérico en el apartado 1 del artículo 35, tal y como se expondrá más adelante. Téngase en cuenta en este sentido, que si bien el PGO´96 se encuentra adaptado a la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias, no lo está respecto a sus desarrollos reglamentarios ni a la legislación sobrevenida que ha modificado, entre otros aspectos, el parámetro de densidad en áreas a rehabilitar (apartado 1-bis del artículo 35).

Él ámbito en el que se encuentra la parcela D forma parte de un área consolidada, por lo que, siguiendo el mandato de las Directrices, deben ser reguladas por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que como se ha expuesto, no se encuentra adaptado a este texto legal. Por tanto, debemos acudir para estudiar las determinaciones urbanísticas aplicables a esta área, al Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria aprobado a comienzos del año 2023.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 14/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

El artículo 432 del PIO/GC contiene las definiciones territoriales básicas para la ordenación de la actividad turística con naturaleza de Normas de Aplicación Directa (NAD). Su apartado 2 establece la definición del concepto de densidad neta de parcela.

> *" 2. Densidad Neta: es el parámetro que expresa, sobre cada parcela edificable para uso de alojamiento turístico, la superficie de suelo requerida por cada plaza de alojamiento (expresada en m² de parcela neta por plaza alojativa turística).*

El artículo 440 del PIO/GC continúa, a su vez, la regulación de la densidad de alojamiento anteriormente definida. Su apartado 3, concretamente, remite el estándar de densidad neta para establecimientos alojativos hoteleros a la legislación sectorial turística aplicable.

Así mismo, el apartado 2 del artículo 51 del PTEOTIG-GC recoge con naturaleza de Norma de Aplicación Directa una redacción similar a la del PIO-GC en relación con la regulación de la densidad neta de alojamiento.

> *"Artículo 51.-Regulación de la densidad de alojamiento.*
>
> *La densidad neta se configura como condición básica de calidad de los productos turísticos y es preceptiva para toda actuación urbanística o edificatoria turística que se acometa en las Zonas Turísticas Litorales.*
>
> *La densidad neta se aplica a todos los productos turísticos y al Alojamiento temporal no Turístico cualquiera que sea el régimen del suelo sobre el que se actúe, excepto en los núcleos urbanos y sectores de planeamiento general destine específicamente a residencia permanente de población y las actuaciones de renovación de establecimientos turísticos preexistentes.*
>
> *El valor mínimo del parámetro de densidad neta, será, con carácter general el que establece el Decreto 10/2001 de estándares turístico o aquel que lo sustituya.".*

Dado que el artículo 440 del Plan Insular, remite a la legislación sectorial turística vigente, se ha de atender al conjunto de legislación en materia turística que resulta de aplicación, que a continuación se enuncia:

- Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el reglamento de Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Ley 9/2015 de 27 de abril de modificación de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Decreto 85/2015 de 14 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Por ello se deduce que **será el planeamiento urbanístico** el que deba fijar este criterio en aplicación de la legislación sectorial y de la remisión a esta por parte del planeamiento insular y territorial; considerándose esta MM instrumento legitimado para hacerlo debiendo analizar los valores que derivan del área donde se inserta para concluir y disminuir los valores que por defecto establece la normativa turística. Dicho análisis se incluye en un estudio específico que justifica la densidad fijada - *Anexo 1 Justificación de la densidad del ámbito* -, donde se han analizado las densidades del área de San Agustín con la finalidad de extraer la densidad media de la zona.

El PGO,96, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio, definiendo el uso turístico y regulando las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación; y, por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanzas para el suelo urbano en zonas turísticas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 15/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

El PGO,96 delimita la zona de San Agustín como un área de rehabilitación urbana; delimitación que es confirmada en el Anexo de las Directrices, si bien no establece la ordenación pormenorizada de las mismas ni la remite al planeamiento de desarrollo.

Como se expresa en las Directrices de Ordenación del Turismo, San Agustín se encuentra dentro de un área turística consolidada de rehabilitación urbana, en la que las intervenciones a llevar a cabo deben ir encaminadas al cumplimiento de los objetivos marcados por éstas. Como quiera que ya desde el PGO´96 en concordancia con lo dispuesto en la *Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias*, se elimina el concepto de "*área saturada*" y se sustituye por *"área a rehabilitar*", no debiera tenerse en cuenta lo dispuesto en la mencionada Directriz 26; si bien se ha traído a este documento para advertir desde este momento que, respecto a las áreas saturadas, debe ser el Plan Insular de Ordenación el que las establezca y disponga cuáles son las determinaciones de aplicación; ni este instrumento de ordenación territorial ni el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, consideran la zona objeto de la presente MM como un área saturada; toda vez que ambos instrumentos remiten el establecimiento y estudio de las mismas al "*planeamiento que ordene las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC) que deberá incorporar un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas*"(Extracto PTEOTI-GC) ; planeamiento que a día de la fecha es inexistente.

5.3. LEY 2/2013 DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICAS DE CANARIAS.

Los objetivos de la presente MM se enmarcan dentro de la finalidad de la Ley toda vez que se propone la creación de establecimientos turísticos de calidad con equipamientos turísticos complementarios asociados, constituyendo las parcelas que finalmente se constituyan con tal uso, como una única unidad de explotación, evitando la residencialización del producto que finalmente se instaure. Este hecho, añadido a que se propone la incorporación del Espacio Libre, la recualificación del paseo marítimo y la inclusión de la servidumbre de paso a la playa, pone de manifiesto que la intervención va a contribuir sin duda alguna a mejorar la imagen esta zona.

Respecto a la regulación de los Equipamientos Turísticos Complementarios al que se refiere esta Ley 2/2013, este uso se prevé en el ámbito de la presente MM y ya se ha recogido en modificaciones del PGO´96 anteriores.

Como quiera que es objeto de la presente MM fijar el estándar de densidad de la parcela destinada a uso turístico, se fijará en el documento normativo el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, teniendo en cuenta para la definición del mismo, la justificación que se recoge en el presente documento en el *Anexo 1. Justificación de la densidad del ámbito* y con base en el *Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

La intervención también plantea limitar el exceso de oferta de usos terciarios existente en la zona de San Agustín, propiciando el uso alojativo con la finalidad de convertir a este destino turístico en una zona más atractiva turísticamente y capaz de competir con otros destinos turísticos de la zona, con base en las justificaciones expuestas en el diagnóstico.

6. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

6.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC2023)

Como se establece en el apartado de Planeamiento Territorial de la Memoria de Información de la presente MM referido al PIO-GC2023, este instrumento mantiene las consideraciones establecidas en su predecesor, clasificando la Pieza Territorial Turística en la que se inserta el ámbito del presente instrumento como una Pieza Territorial Turística Consolidada a Rehabilitar cuyo desarrollo deberá ser llevado a cabo por el planeamiento que la ordene, realizando un estudio pormenorizado e individualizado de la pieza turística.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 16/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

6.2. PTEOTI-GC

El artículo 12 de la Normativa del PTEOTI-GC adscribe la zona de San Agustín a la Pieza Territorial Turística Consolidada 4.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín. Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística".

6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Los parámetros a modificar objeto de la MM, se concretan en el uso y los parámetros urbanísticos, incluyendo la densidad de la parcela tal como ya se justificara su procedencia en la "*Memoria Informativa*".

Las parcelas afectadas por esta MM se encuentran la zona turística "*Morro Besudo / San Agustín / Las Burras*" y ostentan un uso CENTRO COMERCIAL, con los parámetros urbanísticos definidos en el apartado 1.4 de la *Memoria de Información y Diagnóstico* de la MM. Las determinaciones de carácter normativo de aplicación de dicho PGO que se acogen en esta MM serán definidas en la Normativa de la presente MM.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanzas para el suelo urbano en zonas turísticas.

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas zonas turísticas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral. Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por otro lado, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, tienen una normativa cuyo origen se encuentra en sus respectivos Planes Parciales.

6.4. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA.

Instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria – PMM-.

El PMM fue anulado posteriormente mediante Sentencia n.º 338/2016 de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2; (RCA) 119/2013 ; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia N.º. 995/2020 de 14 julio, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

Tal y como se ha indicado en la Memoria de Información y Diagnóstico, no obstante la anulación de este instrumento, los objetivos que promovieron la redacción del referido PMM coinciden con los de la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 17/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

presente modificación del planeamiento municipal. Esta es la razón por la que se mantendrán los parámetros del mismo que se han traído a colación desde la fase de Borrador de la MM, por considerarse apropiados y viables: debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a "*recuperar*" de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Las principales conclusiones de este plan son que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas, estableciendo finalmente un aumento máximo de **edificabilidad de 0,4 m²c/m²** con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento **máximo de ocupación** necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el **12%** con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos turísticos alojativos.

Serán estas determinaciones las que conforman el marco urbanístico ampliamente justificado en dicho PMM y que, motivando la naturaleza y alcance de la actuación que ahora se promueve, puede adherirse a los mismos preceptos e incorporar los incentivos que ya se preveían para el ámbito del Plan.

CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MM

La presente MM es una actuación que se encuadra perfectamente en los principios que invoca la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, dado que la reconversión de los usos en las zonas turísticas, los incentivos a la rehabilitación y renovación y la modernización de los núcleos turísticos son la base de la puesta al día de las instalaciones y servicios en situación de deterioro por el transcurso del tiempo. Así, las iniciativas requieren del esfuerzo de todos los agentes implicados: empresarios con capacidad inversora y el impulso de las administraciones públicas.

El enfoque de la MM tiene también como principios los que ya se recogen en la citada Ley de Modernización, en lo que se refiere a la necesidad de cooperación de los agentes para instrumentalizar los procesos de renovación, así como invocar el principio básico de la libertad de establecimiento salvo por circunstancias bien justificadas en el caso de territorios frágiles.

> *(…) las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias (…)*
>
> *(…)Los principios liberalizadores, que inspiran la más reciente legislación europea, estatal y autonómica sobre la prestación de servicio y, en particular los turístico, no son un obstáculo para la modulación de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 18/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

> *estas normas; tal es caso de Canarias, que, en virtud de su especial fragilidad territorial y ambiental, se puede acoger a las excepciones contempladas en las propias directivas europeas en materia de ordenación territorial y medio ambiente y en especial en la Directiva 2006/123/CE (LCEur 2006, 3520) del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.(…)*

Respecto a la incorporación de nuevos establecimientos alojativos, así como a la implantación de las plazas alojativas resultado de la renovación, es importante invocar que los principios de la Ley 2/2013 hacen alusión a la capacidad del territorio y a la necesidad de que las demandas se ajusten a la realidad actual, dado que la verdadera traducción de los límites a la plazas alojativas son los derivados del gasto energético y de recursos, por lo que resulta de vital importancia justificar las unidades alojativas reales:

> *Por otra parte, el conocimiento preciso del número de plazas turísticas reales y de la ocupación turística potencial en cada isla constituye un requisito no sólo necesario sino ineludible para que la Administración pueda prever o, en su caso, resolver con antelación la suficiencia y calidad de los servicios esenciales, tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos.*

Por un lado, existe la realidad de la parcela, las edificaciones y los usos destinados a la actividad económica turística, pero al mismo nivel de importancia estarán las actuaciones o la trascendencia de los procesos que constituyan mejoras o recualificaciones de los espacios de uso público:

> *Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.*

Por otro lado, y tras la profusa información sobre el estado del Ámbito de Estudio en el que se incluye la parcela D, además de perseguir los objetivos anteriores, se incluye el referido a la sustitución de los usos terciarios de edificaciones o parcelas al de establecimientos alojativos y equipamientos turísticos.

> *Artículo 19. Sustitución de usos terciarios*
>
> *El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley.*

Es manifiesta la necesaria adaptación de los usos para la mejor adecuación y estructuración de la oferta y la mejora continua del producto tal como se refieren nuevamente los principios de la Ley 2/2013.

> *Cada vez resulta más difícil mantener la cifra de visitantes a las islas y, aún más, garantizar la rentabilidad de esta actividad económica. Esta situación podría ir a peor en un futuro cercano si no se toman las medidas oportunas. En este sentido, la correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior, constituyen los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de las Islas Canarias como destino turístico.*

En el marco de lo expuesto con anterioridad se recogen los siguientes objetivos generales:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

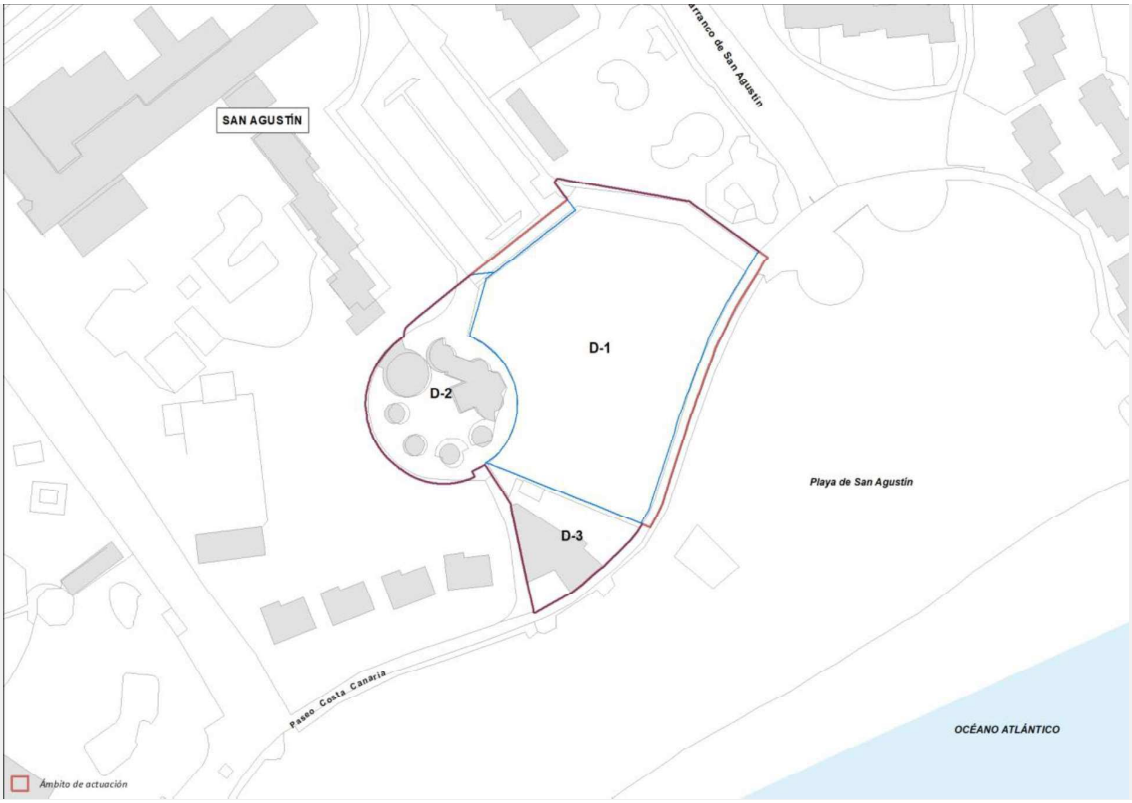
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 19/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la Modificación Menor se contemplan:

- Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente - D3-, en una de las alternativas propuestas.
- Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.
- Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.
- Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.
- Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN



La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 20/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

8.1. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.

Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.*

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-01. Alternativa 1".



Ilustración 7. Alternativa 1.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 21/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*
5.821	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico Alojativo*	*----------*	*2.250 + 0,4 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,6 m (2)*	*---------*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*
1.886	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico*	*40+12*	*0,4+0,40 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,60 m (2)*	*---------*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*
945	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico*	*40+12*	*0,4 +0,40(1)*	*----------*	*2 plantas 7,60 m (2)*	*---------*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

8.2. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.

Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.*

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 22/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-02. Alternativa 2".



Ilustración 8. Alternativa 2.

El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.

Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.

Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 23/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**OCUPACIÓN %**	**EDIFICABILIDAD m²c/m²s**	**VOLUMEN**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
5.821 m²	*Turístico*	*Equipamiento turístico complementario (3)*	*----------*	*2.250 + 0,4 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,6 m (2)*	*se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**OCUPACIÓN %**	**EDIFICABILIDAD m²c/m²s**	**VOLUMEN**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
1.886 m²	*Turístico*	*Equipamiento turístico complementario*	*----------*	*0,4 + 0,4 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,6 m (2)*	*se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**OCUPACIÓN %**	**EDIFICABILIDAD m²c/m²s**	**VOLUMEN**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
945 m²	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico (3)*	*----------*	*0,4 + 0,4 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,6 m (2)*	*se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)*

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

8.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de las parcelas D-1-2-3 se complementa con un **coeficiente 0,4** que se sumará como incentivo sobre la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente. Además de esto, le serán de aplicación las condiciones de implantación de dicho incentivo que se recogen en el artículo 11 de la "*Normativa*" de la MM. Del mismo modo las determinaciones referidas a los usos y la disposición en la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 24/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

parcela, en cuanto a su desarrollo sobre y bajo rasante, número de plantas y usos permitidos se regularán en loartículos correspondientes de la citada Normativa.

- ALTURA

Se permite en la totalidad del ámbito de actuación que hasta un **30%** de las parcelas puedan desarrollarse en una planta más (altura dos plantas (2)) sobre la determinada en el planeamiento vigente, asociada a los usos que le sean permitidos en la Normativa. Las condiciones de altura se regularán igualmente.

- OCUPACIÓN

Se aplicará el **incentivo del 12%,** como consecuencia del estudio y análisis de los parámetros de calidad exigidos para la implantación de establecimientos turísticos a tenor de los Decretos de estándares que lo regulan, con lo que es un valor óptimo para posibilitar las actuaciones contempladas en esta MM. Además, se aplicarán las formas de computar la edificabilidad según lo dispuesto en la Normativa de la MM, así como lo regulado para la admisibilidad de ocupación en las plantas bajo rasante. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

Se establecen unas condiciones de compatibilidad y desarrollo de la edificación de uso turístico. Estas determinaciones serán recogidas la "*Normativa*" de forma concreta y en general a lo largo del "*Título III. Determinaciones de Ordenación*" que en la misma se contenga, dado que es una de las cuestiones más novedosas respecto del PGO´96, que permite en gran medida el desarrollo de usos lucrativos en plantas bajo rasante, plantas adicionales, condiciones en las que se puede implantar, etc. propiciando la amplitud de parámetros de cara a futuros proyectos de singularidad y calidad arquitectónica.

Del mismo modo se concretan los usos a los que puede destinarse el área afectada por la servidumbre de protección en el marco de la definición de usos vinculados al litoral según lo permitido en la Ley de Costas, concretamente su artículo 25.2.

Síntesis de las superficies de los usos recogidas en el plano ORD.01-Ordenación Pormenorizada.

USO PORMENORIZADO	M² suelo
TURÍSTICO parcelas D1 y D2	*6.606*
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO parcela D-3	*945*
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	*684*
RODONAL (PÚBLICO)	*133*
PASEO	*283*

- DENSIDAD

Se establece con carácter particular y en el marco de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* y el *Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos*, que en este caso deriva del estudio de la densidad media materializada en el entorno y que se fija en 35 m²s/plz. La densidad se regulará en la Normativa que se redacte con ocasión de la aprobación inicial.

8.3. DETERMINACIONES EDIFICATORIAS

- Condiciones en suelos de dominio público local.

Se incorporan determinaciones para los usos y las instalaciones permitidas sobre y bajo los espacios libres, con la voluntad de dar cabida a pequeños aprovechamientos de interés público.

- Parámetros edificatorios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 25/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Se desarrollan parámetros para:

- Alturas de edificaciones destinadas a zona general.
- Terrazas.
- Cerramiento de parcelas.
- Definiciones propias de la edificación.

Todas estas determinaciones se desarrollan en la Normativa que esta MM incorpore con ocasión de su aprobación inicial.

8.4. DETERMINACIONES DE COMPOSICIÓN Y VOLUMEN

Se incorporarán determinaciones que liberan las cuencas visuales que se han considerado prioritarias. Así deberá establecerse conexión visual suficiente entre la parcela trasera de aparcamiento y el litoral, asimismo el número de plantas máximo se ubicará en la parte de la parcela que menos interfiera a la perspectiva del acceso al mar y la fachada marítima. La consecuencia visual de estos parámetros puede visualizarse en las imágenes no vinculantes del Anexo 2 de esta memoria.

8.5. APLICACIÓN DE DETERMINACIONES SECTORIALES

- Cumplimiento del al artículo 137.2 de la *Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Al haber operado el cambio de uso de las parcelas de manera independiente a las obligaciones de dotación derivadas del incremento de plusvalía, la legislación obliga al mantenimiento del cumplimiento del citado artículo 137.2 de la Ley 4/2017. En aplicación del estándar de densidad establecida y la superficie urbanística de la parcela inicial D-1 de 5.821 m² (superficie inicial de la que se parte sin tener en cuenta el suelo de cesión contemplado en la ordenación pormenorizada y que forma parte de las obligaciones aquí justificadas), el incremento máximo de plazas alojativas se estima con base en la densidad establecida de 35 m²s/plz (máximo 166 plz). Con lo que la obligación de suelo dedicado a Sistema General de espacios libres se concreta en un máximo de 831 m²s. En el plano "ALT-02. Alternativa 2" se representa una superficie para dar cumplimiento en el área de acceso al mar, unida a la franja del tránsito que se libera en el lindero con el paseo marítimo, ampliándola hasta los 6 metros establecidos para el tránsito del dominio público marítimo terrestre, con la finalidad de cumplir eficazmente con la Ley de Costas y justificar el interés público de esta MM.

- Determinaciones sectoriales.

Básicamente se incorporan aquellas referidas a Accesibilidad Universal y Costas, estableciendo los parámetros de afección, autorizaciones y condiciones en las que debe desarrollarse la edificación en aplicación de la ordenación propuesta. Los usos que se recojan en la franja de servidumbre de protección serán los previstos en el artículo 25.2 de la Ley de Costas y deberán recabar la autorización correspondiente de la Comunidad Autónoma.

9. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones a llevar a cabo en el ámbito de actuación objeto de la presente ordenación se consideran actuaciones de dotación, tanto las de carácter público como las de carácter privado; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 aptdo.b) del *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*.

Las obligaciones de los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 apartados a) y b) de la Ley 7/2015 serán las siguientes:

- Deber de entregar al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 26/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

que esa se incluya, y que se materializará atendiendo solo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte. Esta obligación podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en la presente MM, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. (d1).

- Deber de entregar al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (d2).

En el ámbito de la Actuación de Dotación delimitado en esta MM, de conformidad con lo previsto en el artículo 18.2 del *Real Decreto Legislativo 7/2015*, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento el quince por ciento del incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación de esta MM, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, tal como se dispone en el artículo 54.5 de la *Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias*, y se destinará, con base a dicho precepto legal, a 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.

En los convenios urbanísticos de gestión que se suscriban para materializar el cumplimiento de las obligaciones legales, se hará constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes d1 y d2 definidos anteriormente. Dicho valor será proporcional al incremento de aprovechamiento que resulte de cada Proyecto de Ejecución.

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.

Tal y como se ha mencionado en la Memoria Informativa, atendiendo a la estructura de La Propiedad, en el momento de la reparcelación urbanística, se establecerán las obligaciones de cesión de suelo que a cada propietario correspondan.

ANEXO 1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DEL ÁREA

Se han recogido los datos facilitados por la página del Patronato, que mantiene actualizados los registros de las plazas/unidades alojativas de los establecimientos turísticos. A ello se han añadido las actualizaciones que se recogieron en los documentos de Información y diagnóstico del PMM, donde se verificó los procesos de residencialización que aún no se habían traducido en bajas definitivas por falta de proceder al trámite administrativo, pese a la comprobación de estar fuera de explotación. Por ello se han tomado como datos los establecimientos que se encuentran dentro del área de estudio con la finalidad de determinar la densidad media del área, definiendo y justificando el índice de densidad propuesto por esta MM.

Se presentan a continuación los cuadros que recogen los establecimientos en explotación diferenciados en las distintas categorías.

Del mismo modo, se han discriminado del listado aquellos establecimientos que han causado baja definitiva o se han residencializado, **concluyendo en 7.683 plazas de baja y 550 plazas residencializadas**.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 27/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Situación	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO 1- 2 LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
BAJA DEFINITIVA	ISABEL MARÍA		8	24
BAJA DEFINITIVA	PUERTO CHICO		42	84
BAJA DEFINITIVA	LAS CEBAS		12	36
BAJA DEFINITIVA	BERITZA		6	12
BAJA DEFINITIVA	HELIÓPOLIS		40	80
BAJA DEFINITIVA	SOLYSUR		18	36
BAJA DEFINITIVA	ÁGUILA PLAYA		195	585
BAJA DEFINITIVA	LOS PINOS		5	15
BAJA DEFINITIVA	LOS HIBISCOS		4	12
BAJA DEFINITIVA	EL TRÉBOL		3	15
BAJA DEFINITIVA	YATE		18	54
RESIDENCIALIZADO	LA SIESTA	1 LLAVE	28	84
BAJA DEFINITIVA	PINAMAR		8	16
BAJA DEFINITIVA	BAMBÚ	2 LLAVES	24	96
RESIDENCIALIZADO	LOS DRAGOS	1 LLAVE	3	6
BAJA DEFINITIVA	BALCÓN DE SAN AGUSTÍN		209	490
RESIDENCIALIZADO	LAS PÉRGOLAS		4	20
RESIDENCIALIZADO	LOS CARACOLES	1 LLAVE	10	48
BAJA DEFINITIVA	NUEVA SUECIA		69	240
BAJA DEFINITIVA	VISTAMAR		3	15
CERRADO	SAN JORGE	2 LLAVES	10	24
BAJA DEFINITIVA	LA CIGALE ET LA FORMI		18	36
BAJA DEFINITIVA	LA PÉRGOLA		2	6
BAJA DEFINITIVA	EL PULPO		167	507
BAJA DEFINITIVA	VISTAMAR		3	15
BAJA DEFINITIVA	LAS TUNERAS		14	56
BAJA DEFINITIVA	VIPS		12	60
BAJA DEFINITIVA	LAS TINAJAS		9	27
BAJA DEFINITIVA	VISTA PLAYA		8	32
BAJA DEFINITIVA	ÁGUILA BEACH PARK		18	54
BAJA DEFINITIVA	MARE NOSTRUM I		2	5
BAJA DEFINITIVA	NUEVA BAVIERA		48	144
BAJA DEFINITIVA	LOS MARISCOS		9	45
BAJA DEFINITIVA	LAS FLORES		108	335
BAJA DEFINITIVA	AGUYCAN BEACH SAN AGUSTÍN		74	222
BAJA DEFINITIVA	MARSOLAIRE		25	75
BAJA DEFINITIVA	SOLARENA		40	80
BAJA DEFINITIVA	MARE NOSTRUM II		4	12
BAJA DEFINITIVA	NUEVA EUROPA		56	168
RESIDENCIALIZADO	AGUSTINO BEACH	1 LLAVE	40	128
BAJA DEFINITIVA	MONTE ROJO		294	882
RESIDENCIALIZADO	SAN AGUSTÍN BEACH	1 LLAVE	9	27
BAJA DEFINITIVA	NUEVA SUECIA II		45	90
BAJA DEFINITIVA	NUEVA EUROPA		94	470
BAJA DEFINITIVA	MIRADOR I		37	80
RESIDENCIALIZADO	BELLIMAR	2 LLAVES	5	16
EN EXPLOTACIÓN	MIAMI BEACH	1 LLAVE	8	26
EN EXPLOTACIÓN	AMAPOLA	1 LLAVE	8	24
BAJA DEFINITIVA	LOS GLADIOLOS		6	30
BAJA DEFINITIVA	LA COLINA		50	150
BAJA DEFINITIVA	ANCORA		9	27
BAJA DEFINITIVA	LA ATALAYA		12	24
BAJA DEFINITIVA	EL MORRO		40	120
BAJA DEFINITIVA	LAS FLORES NUEVAS		24	68
BAJA DEFINITIVA	LA COLINA		91	331
BAJA DEFINITIVA	DUNIA II		24	72
ILEGAL	LOS PAPAGAYOS	2 LLAVES	9	45
	ASARA	1 LLAVE	7	21
CERRADO	LAS GAVIAS	1 LLAVE	16	48
	ACEBUCHES	1 LLAVE	33	165
	SIRENA I	1 LLAVE	4	8
BAJA DEFINITIVA	EL TIGRE		18	54
	TANAUSU	1 LLAVE	6	18
RESIDENCIALIZADO	LAS ROCAS	1 LLAVE	12	36
BAJA DEFINITIVA	BELLO HORIZONTE		18	54
RESIDENCIALIZADO	MONTE NEGRO	1 LLAVE	23	69
BAJA DEFINITIVA	ALHAMBRA		24	72
BAJA DEFINITIVA	LAS LOMAS		64	256
RESIDENCIALIZADO	CONDOR	1 LLAVE	17	68
BAJA DEFINITIVA	VILLAS BAHÍA FELIZ		3	15
BAJA DEFINITIVA	CASAS CANARIAS C Y D		36	90
BAJA DEFINITIVA	BAZAR		38	82
		RESIDENCIALIZADO		**550**
		BAJA		**6.963**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 28/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Situación	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO SUPERIOR A 2LLAVES	Categoria	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
BAJA DEFINITIVA	INTERCLUB ATLANTIC	3 ESTRELLAS	240	720

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD		
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45	- 29/33 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza alojativa; 50 m²/plaza alojativa en
Código	Nombre Establecimiento turístico HOTELERO	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13031	SAN AGUSTÍN BEACH CLUB	4 ESTRELLAS	57	65	57	65	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	H ó H2	4.234,00	3.752,96	57,74
13089	IFA BEACH HOTEL	3 ESRELLAS	200	380	200	380	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	C	12.875,60	8.222,59	21,64
13033	FOLÍAS	3 ESRELLAS	79	158	79	158	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	57/58		4.298,05	27,20
13013	DON GREGORY	4 ESTRELLAS	241	458	241	458	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	69	7.410,00	7.389,10	16,13
13085	IBEROSTAR COSTA CANARIA	4 ESTRELLAS	235	500	235	500	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	E	24.246,37	23.525,07	47,05
13083	MELIÁ TAMARINDOS	5 ESTRELLAS	318	595	318	595	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	F/29	24.953,00	27.166,72	45,66
13090	HAPIMAG SAN AGUSTÍN	2 ESTRELLAS	60	120	60	120	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	C	12.875,60	4.103,63	34,20
						2.276						**78.458**	**34,47**

ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS SUPERIORES A 2 LLAVES

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza
Código	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO SUPERIOR A 2LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13018	SUN SUITES CAROLINA	3 ESTRELLAS	32	100	32	100	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	63/64		2.785,68	27,86
13034	TARAHAL	3 ESTRELLAS	26	76	26	76	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	56		790,35	10,40
						176						**3.576**	**20,32**

ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS INFERIORES A 2 LLAVES

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza
Código	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO 1- 2 LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13080	PATRICIA	1 LLAVE	6	12	6	12	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	17		606,38	50,53
13052	LOS CAMARONES	2 LLAVES	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	22		545,82	22,74
13082	SILVIA	2 LLAVES	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	5		635,61	26,48
13062	MIAMI PLAYA	1 LLAVE	9	27	9	27	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	52		790,45	29,28
13043	MIAMI BEACH	1 LLAVE	8	26	8	26	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	8		4.001,00	153,88
13040	AMAPOLA	1 LLAVE	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	3		1.046,23	43,59
13039	LOS PAPAGAYOS	2 LLAVES	9	45	9	45	BAJA DEFINITIVA	ILEGAL	SAN AGUSTÍN	4		981,59	21,81
13021	LOS MANUELES	1 LLAVE	32	96	32	96	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	79/80		2.324,70	24,22
13037	TESTEINA	1 LLAVE	24	72	0	72	EN EXPLOTACIÓN		SAN AGUSTÍN	15/25		1.654,86	22,98
13044	PASIÓN TROPICAL	1 LLAVE	15	45	15	45	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	8		1.290,47	28,68
						395						**13.877,11**	**35,13**

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:45
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45
- 30/33 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

ANEXO 2. IMÁGENES NO VINCULANTES DE VOLUMETRÍA

Con la intención de visualizar la justificación expresa sobre la preservación de las cuencas visuales y la incorporación de usos al servicio del litoral, así como la amplitud de perspectiva, se ha incorporado unas imágenes no vinculantes de posibles soluciones de apertura de vistas, agrupación de volúmenes en la parte menos visible, tipologías más adecuadas que tienen cabida según las determinaciones de esta MM.

Esta propuesta arquitectónica ha servido de base para poder extraer las conclusiones de las determinaciones en el Anexo de Integración paisajística.

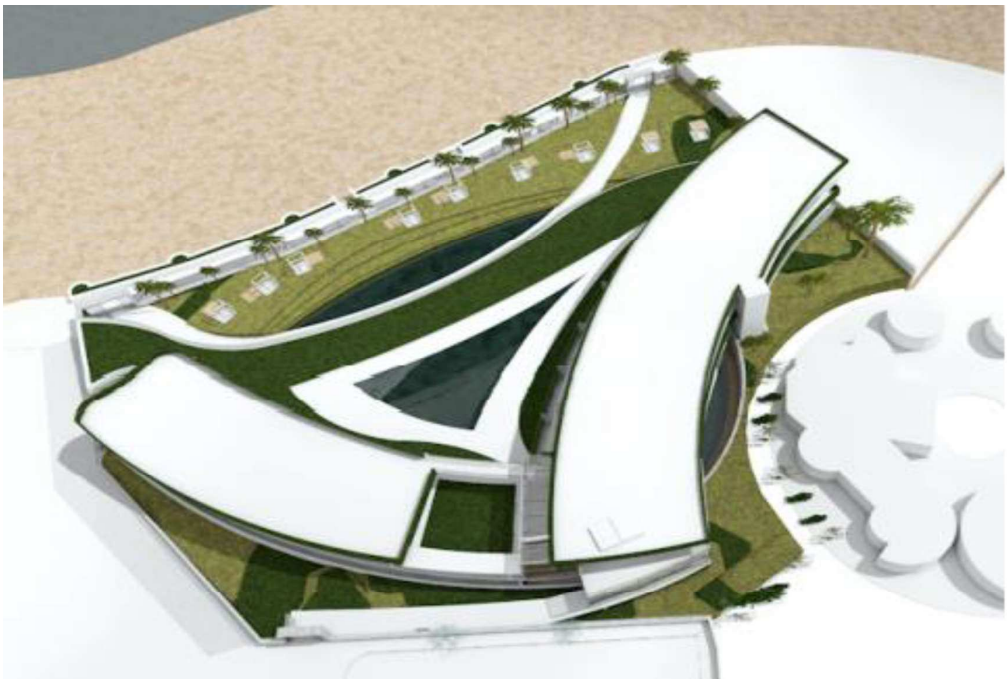
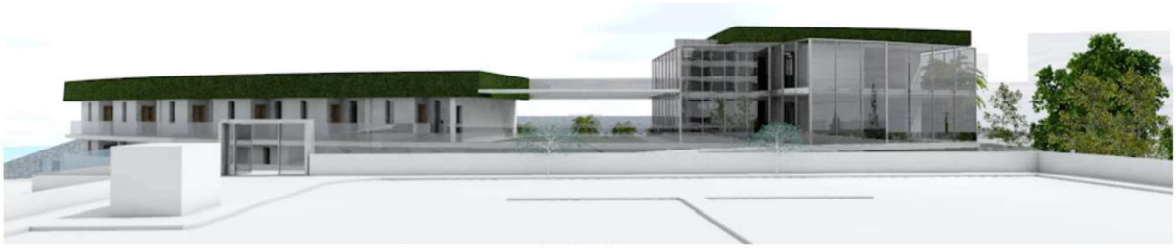


Ilustración 9.Imagen con representación de volúmenes y usos y áreas vinculadas al Litoral. Desdoble de paseo al interior



Perspectiva desde el aparcamiento



Perspectiva desde el mar

V-1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

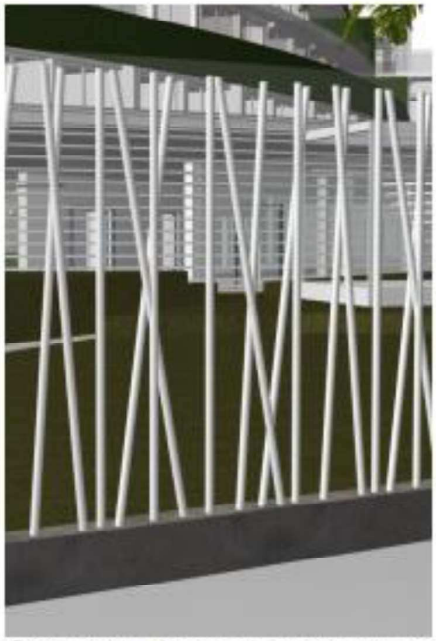
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 31/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 100 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento con vidrio hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento con vidrio hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento permeables vertical de forja hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento permeables horizontal de aluminio hasta una altura máxima de 170cm.

V-2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 32/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04





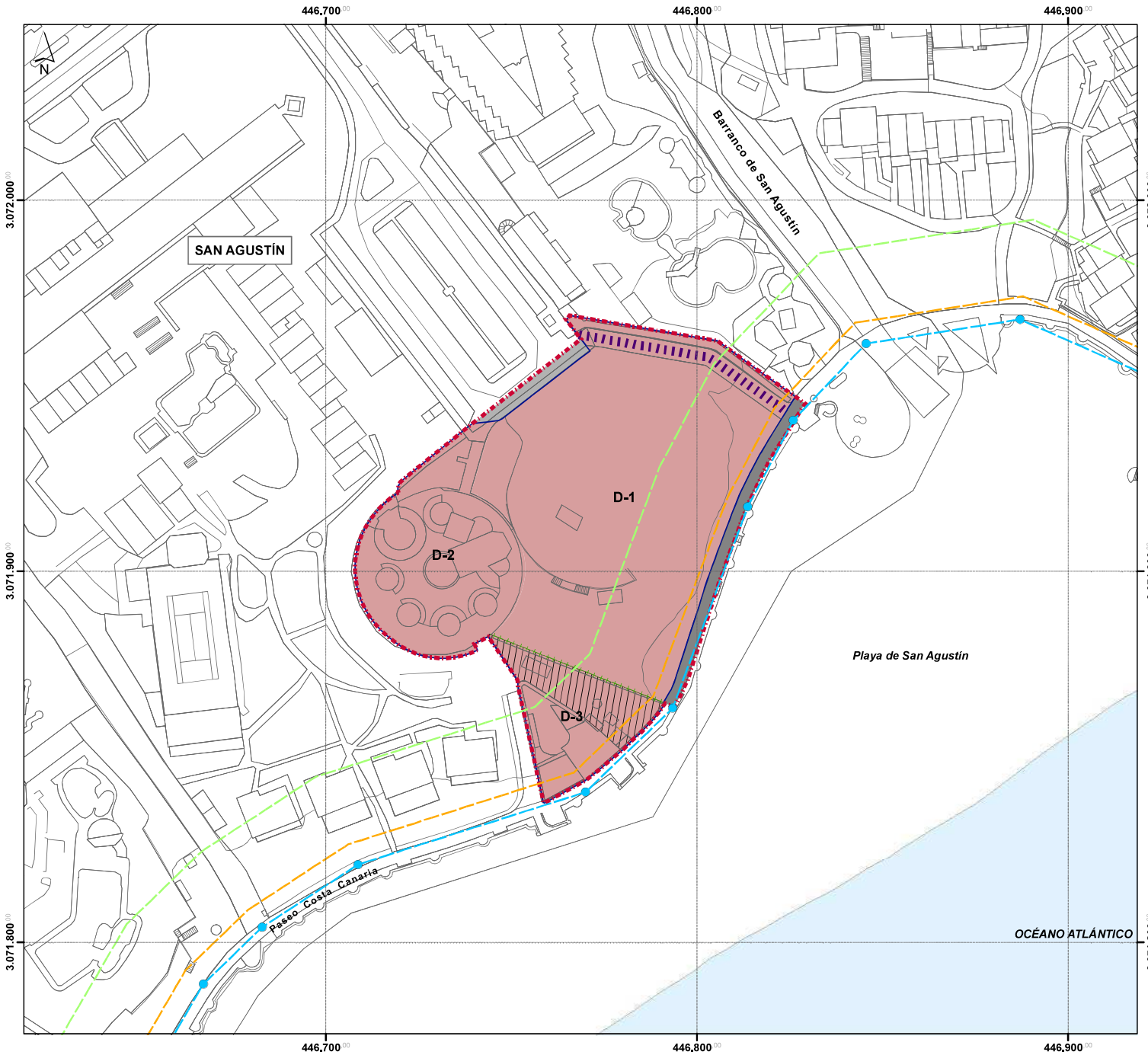
V-3

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:45

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CFE18807A06F9CBA522F05B40DC808FD

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:45 - 33/33 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:04

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:47
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3AEA025D68501CCE97A91E20304DA15D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3AEA025D68501CCE97A91E20304DA15D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:47 Ver sello
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:06



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES
- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA 1
- Equipamiento Turístico Complementario
- Paseo
- Peatonal
- Espacio Libre de la Edificación
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Servidumbre de acceso al litoral



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

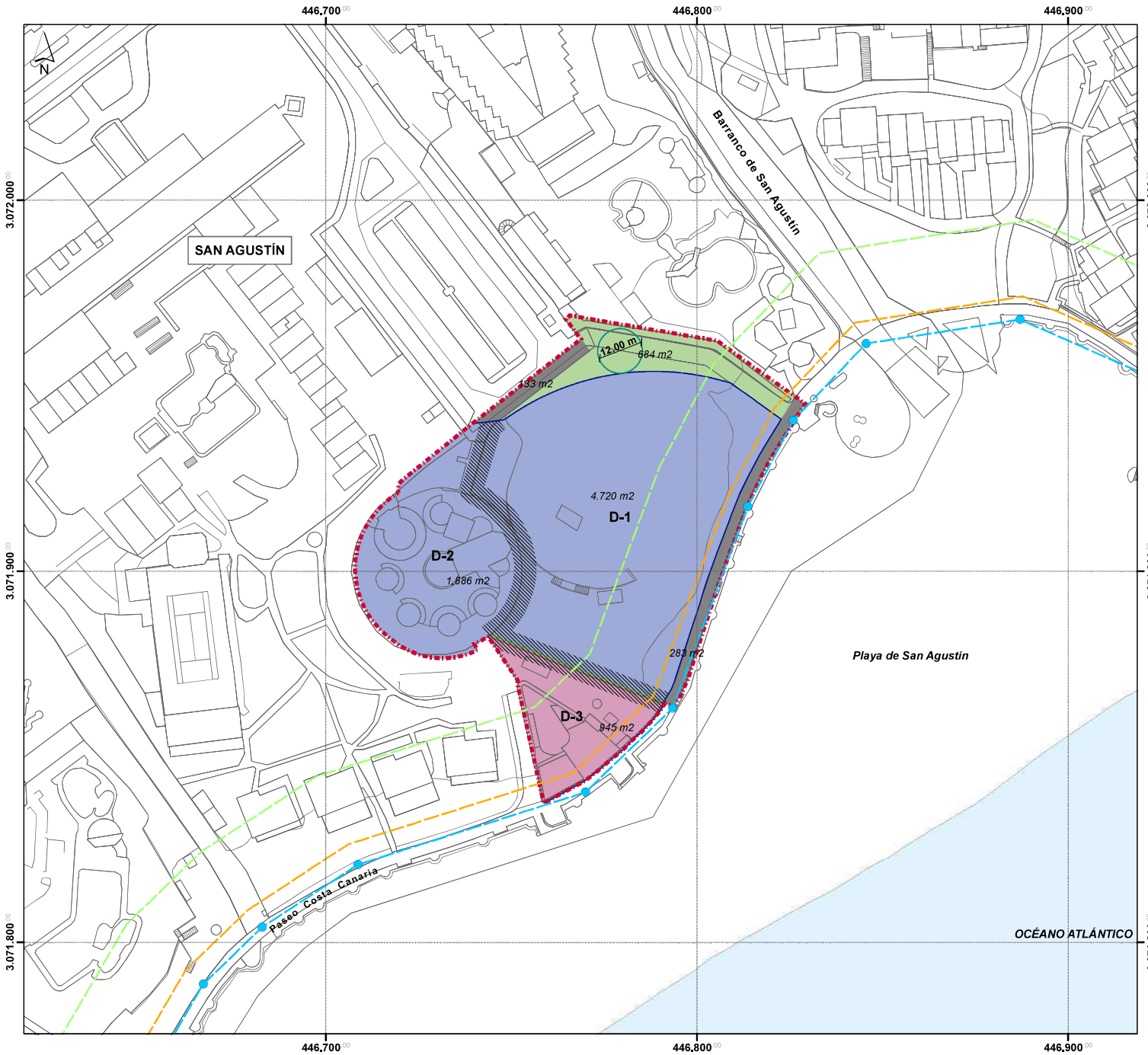
PLANO DE ORDENACIÓN: Alternativa 1	Nº PLANO: ALT.01
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Fecha: 26-11-2024 13:14:47
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3AEA025D68501CCE97A91E20304DA15D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3AEA025D68501CCE97A91E20304DA15D
Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:47
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:06



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES
- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO - EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA 2
- Turístico
- Equipamiento Turístico Complementario
- Sistema General de Espacios Libres
- Carretera
- Paseo
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Retranqueo *3 m*



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE ORDENACIÓN: Alternativa 2	Nº PLANO: ALT.02
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX S.L.	FECHA: julio 2024

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Nº 1

TEOBALDO POWER
35100 - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (L.P.)
Teléfono: 928 14 70 22
Fax: 928 14 88 48
Correo electrónico: sanbartolomedetir.1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CARTERA MERIDIONAL SA.

con DNI/CIF: A33008921

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F00ZN34T7**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

C.S.V.: 235012270C7391A8

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:48

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:48 Ver sello - 1/3 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:07

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CRIBE, **AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA**, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, NÚMERO UNO, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.-

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

QUE la finca que se interesa, que es la registral **8984**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000267334**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- **PARCELA** de terreno sita en la **PLAYA DE SAN AGUSTIN**, que es **parte de la letra D-UNO** en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el **número DOS** de la **calle LAS ACACIAS**, en el término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al NORTE, lindero Sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de finca matriz. REFERENCIA CATASTRAL: **6717901DS4761N0001MT**.-

SITUACION URBANISTICA.- Según certificado municipal expedido en San Bartolomé de Tirajana, el veintiocho de noviembre de dos mil seis, por el Secretario General don José Marcelino López Peraza, con el visto bueno del Alcalde, por delegación, don José Juan Santana Quintana, acreditativo de que teniendo en cuenta la sentencia 1014/2000, de 15 de septiembre de 2000, sobre edificabilidad de la finca, resuelta por el TSJC de la Sala de lo Contencioso Administrativo, resulta que el Plan General de Ordenación Municipal aprobado el nueve de mayo y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis establece para esta parcela la siguiente normativa: Superficie: cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Uso principal: Restaurante, locales comerciales y balneario. Edificabilidad: CERO COMA DIECIOCHO METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO -0'18 m2/m2- para restaurante y locales comerciales; y CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS -120 m2- para balneario, CERO COMA CERO DOS METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO -0'02 m2/m2-. Superficie mínima de locales: CUARENTA METROS CUADRADOS -40 m2. Altura: Una planta, TRES COMA OCHENTA METROS -3'80 metros-. Será obligatorio la edificación de un balneario de ciento veinte metros cuadrados -120 m2- de superficie y ejecución de un acceso peatonal de cinco metros -5 metros- de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente. De la superficie construida, al menos el SESENTA Y CINCO POR CIENTO -65%- se destinará al uso de restaurante, quedando un máximo del TREINTA Y CINCO POR CIENTO -35%- para locales comerciales. Con fecha de treinta de junio de dos mil la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento 252/1997 falló que la edificabilidad de esta parcela queda fijada en DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS -2250 m2-. El Pleno Municipal en sesión celebrada el veinticuatro de noviembre de dos mil seis tomó en consideración esta sentencia, corrigiéndose el error existente en el vigente Plan General de Ordenación.-

QUE la finca se encuentra inscrita, según la inscripción SÉPTIMA de fecha trece de abril de dos mil trece, al folio doscientos dos del Libro seiscientos veintitrés del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo dos mil setenta y tres del Archivo, a favor de **ALTOS DE BALITO II, S.L.**, con C.I.F. B35711571; titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de APORTACION, en virtud de escritura otorgada en Madrid, ante el Notario don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día treinta de octubre de dos mil doce, número 4971 de su protocolo.-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:48

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:48 - 2/3 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:07

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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.-

QUE no se certifica del estado de cargas de la finca por no haberse solicitado.-

QUE respecto de esta finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

QUE con motivo de la expedición de la presente certificación se han cancelado, por su caducidad, cuatro notas de afección fiscal.-

Para que así conste, extiendo la presente que firmo, en San Bartolomé de Tirajana,

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día veinte de Junio del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 235012270C7391A8

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:14:48

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6B4C6F58E2CDC81DB8B1C26AAB3B8E42

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:14:48 - 3/3 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:07

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

MATEO PÉREZ OJEDA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

CERTIFICA:

Que en la Secretaría General consta el siguiente decreto nº 2024005447 de fecha 27/9/2024:

"[SIN DOCUMENTO IMPRIMIBLE]"

Esta certificación se expide a los efectos oportunos donde proceda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En San Bartolomé de Tirajana, a veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 26-11-2024 13:15:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F6B6F5D967FC95C3F8490BEAC86C715
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6F6B6F5D967FC95C3F8490BEAC86C715

Fecha de sellado electrónico: 26-11-2024 13:15:01 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:08

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 Ver sello - 1/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 2/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM I-1

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-1

2. REDACTOR I-4

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM I-5

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM II-5

4. ALCANCE Y VIGENCIA II-5

5. CONTENIDO II-6

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO III-6

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA III-7

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO III-9

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN. III-14

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN IV-14

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR. IV-15

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE V-17

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL VI-18

10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL VI-18

10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS VI-19
10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA VI-24
10.3. EDAFOLOGÍA VI-25
10.4. HIDROLOGÍA VI-26
10.5. FLORA Y FAUNA VI-29
10.6. BIODIVERSIDAD VI-30
10.7. POBLACIÓN VI-31
10.8. PATRIMONIO CULTURAL VI-33
10.9. PAISAJE VI-34
10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES VI-35
10.11. CALIDAD AMBIENTAL VI-38

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL VI-39

11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO VI-40
11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO. VI-47
11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL VI-47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 3/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VII-49

12. ALTERNATIVA 1 ..... VII-49

13. ALTERNATIVA 2 ..... VII-51

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM VIII-52

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES IX-53

14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM IX-54
14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS IX-54
14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS IX-55

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES X-58

15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA. X-58

16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR. X-58

17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-. X-61

18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA) X-62

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO XI-63

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XII-64

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM XIII-65

19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO XIII-65

20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO XIII-66
20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA XIII-66

21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA XIII-67

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 4/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico[1] de la Modificación Menor[2] del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana[3] en el ámbito de la Parcela "D" en San Agustín.



Ilustración 1. Ámbito de ordenación de la MM. Elaboración propia.

El ámbito de actuación comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, pasos peatonales y caminos de acceso al litoral.

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

La Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente

[1] En adelante, DAE.

[2] En adelante, MM.

[3] Aprobado definitivamente por la COTMAC en sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. En adelante, PGO'96.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 5/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. Esta Entidad es propietaria de la **parcela D-1**, cuya descripción es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.*
>
> *REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT*
>
> *FINCA REGISTRAL: 8984*



Ilustración 2 .- Parcela D1. Elaboración propia

- Entidad mercantil YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, nº. 4 de Playa del Inglés, C.P. 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, correspondiéndose la descripción de la finca propiedad de esta entidad con la siguiente:

> *URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 6/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

FINCA REGISTRAL N.º 2/576.

Se corresponde con la **parcela D-2.**



Ilustración 3 .- Parcela D2. Elaboración propia

- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la finca se identifica con la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 7/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.



Ilustración 4 .- Parcela D3. Elaboración propia

Se corresponde con la denominada en esta MM como **parcela D-3.**

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

2. REDACTOR

El equipo redactor de la MM se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau. n.º 1, oficina 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

Suscribe la autoría de este DAE Doña Itahisa Chávez Santana y Doña Lisandra D. Henríquez Ramos, técnico y responsable en calidad de coordinadora del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*[4], indicando titulación y firma.

[4] En adelante, LEA.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 8/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM

Actúan como órganos competenciales en esta MM los siguientes en virtud del artículo 5 de la LEA y artículo 2 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*[5]:

- Órgano Ambiental[6], considerado aquel que:

  e) "Órgano ambiental": órgano de la Administración pública que elabora, en su caso, el documento de alcance, que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones ambientales estratégicas, los informes ambientales estratégicos, las declaraciones de impacto ambiental, y los informes de impacto ambiental.

  En esta MM, el Órgano Ambiental lo representa la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Órgano Sustantivo[7], considerado aquel que:

  d) "Órgano sustantivo": órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquella.

  Por lo dispuesto en el artículo 10 de la LSENPC, es el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el que ostenta las competencias en ordenación urbanística con lo que constituye el Órgano Sustantivo de esta MM.

- Órgano Promotor[8], considerado como:

  Promotor: La persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.

  Son las Entidades Mercantiles y propietario particular supra citado los que actúan como órganos promotores de esta MM.

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM

4. ALCANCE Y VIGENCIA

El alcance que persigue esta MM consiste en la recalificación urbanística del ámbito de ordenación de tal modo que se establezcan otros usos distintos a los ahora vigentes, adaptados y en coherencia con los de la pieza turística en la que se encuentra esta Parcela D.

En cuanto a la vigencia de esta MM, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste;

---

[5] En adelante, LSENPC.

[6] En adelante OA.

[7] En adelante OS.

[8] En adelante OP.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 9/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones. Este es el caso del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana[9], una nueva actualización de este instrumento municipal que podría modificar las determinaciones de la MM. Este se encuentra actualmente en fase de aprobación inicial.

5. CONTENIDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC y el artículo artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*[10], el presente documento Borrador consta de los siguientes TOMOS:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO

En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, unificando y desarrollando la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y la *Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones en el ámbito estatal. Por otro lado, unifica en una sola norma dos disposiciones: la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos* y modificaciones posteriores al citado texto refundido, normativas que también traspusieron ambas Directivas.

Además de lo expuesto, este DAE se apoya en la pretensión de la LEA de ser una herramienta para conseguir la sostenibilidad de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental, previendo aquellas acciones que puedan suponer efectos significativos para el medio. Dichos efectos deben ser entendidos en la literalidad del artículo 5 de la LEA, es decir, como la alteración de carácter

[9] En adelante, PGOS.

[10] En adelante, RPC.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 10/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

permanente o de larga duración de uno o varios de los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados[11].

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con carácter básico, en el marco de la LEA, la MM se encontraría en los supuestos contemplados en el artículo 6.2:

> *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*
>
> *1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
>
> *d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
>
> *2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
>
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
>
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En coherencia con este precepto normativo, a nivel autonómico, el artículo 86.1 de la LSENPC establece que la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Así las cosas, la citada LSENPC recoge en el artículo 165 que las modificaciones menores del planeamiento 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:

> *Artículo 165*
>
> *[…]*

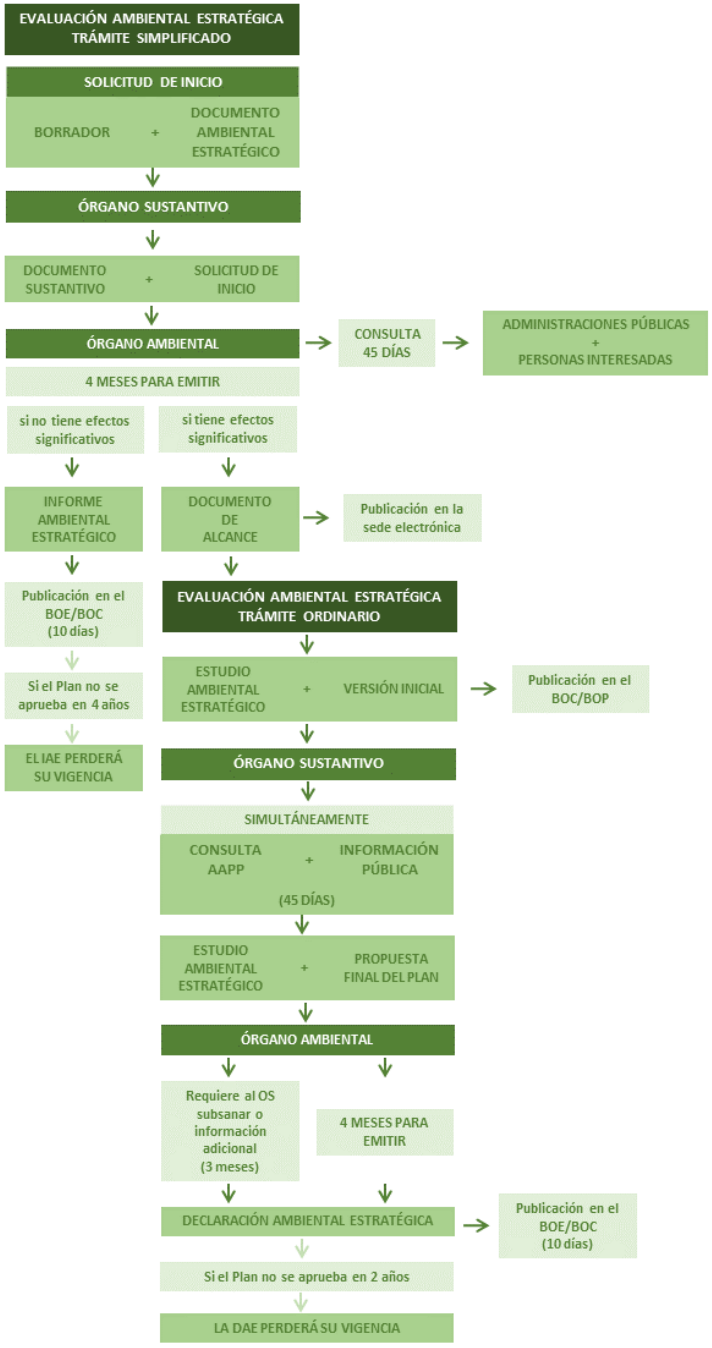
[11] Definición de "*impacto o efecto significativo*" y "*evaluación ambiental*" recogidos en el artículo 5.1 de la LEA.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 11/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

*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.

Se concluye, por tanto, que es necesaria la evaluación ambiental estratégica simplificada. La LEA, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:



Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 12/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:09

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este DAE tiene por objeto y alcance analizar las repercusiones ambientales de la MM, es decir, su alcance se circunscribe a evaluar las determinaciones de ordenación del documento sustantivo concretadas en la modificación de la calificación urbanística de las parcelas del ámbito de ordenación, sus parámetros urbanísticos y la mejora y adecuación del espacio público de acceso al litoral.

Los contenidos del DAE vienen fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC en su Anexo, Capítulo II, Sección Única; por lo que se estructura de la siguiente manera:

LEA **ARTÍCULO 29**	DECRETO 181/2018 **ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA**	DAE
1.a) Los objetivos de la planificación.	*a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico. CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.a: a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla. Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.*	*CAPÍTULO IV*
1.b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	*b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico. CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.b: b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación. Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación. Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera. Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: - El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo*	*CAPÍTULO II Y CAPÍTULO VII*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 13/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

	a desarrollar. *- Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).*	
1.c) El desarrollo previsible del plan o programa.	*c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.c:* *c) Desarrollo previsible del plan o programa: deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).*	*CAPÍTULO VIII*
1.d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	*d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.b:* *b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa:* *Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio. En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:* *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.* *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.* *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.*	*CAPÍTULO VI*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 14/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

	CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.d: *d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa: Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una. Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación.* *El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación.* *La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.*	
1.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	*e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.f:* *f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:* *Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.*	*CAPÍTULO IX*
1. f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	*f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.*	*CAPÍTULO X*
1. g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	*g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el*	*CAPÍTULO III*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 15/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

	punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).	
1.h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	*h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado "objetivos del plan".*	*CAPÍTULO XII*
1.i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.	*i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plano programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.g: g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos: Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice). A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*	*CAPÍTULO XI*
1. j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	*j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.i: j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce.*	*CAPÍTULO XIII*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 16/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

RD 7/2015 **Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**	**RESUMEN DE PLANOS**
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.	*.-Áreas de interés* *-Áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos* *.-Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación* *- Hidrogeología: descripción de la red hídrica y aprovechamientos de las aguas subterráneas.* *-Edafología: áreas con valor agrícola.* *-Vegetación: unidades de vegetación y áreas de interés.* *-Flora y fauna: Presencia y ubicación de especies.* *- EENNPP: áreas objeto de protección* *- Riesgos: peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.*
DECRETO 181/2018	
ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 17/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

En aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la LEA, para evitar la duplicidad de evaluaciones, este DAE deberá desarrollarse en concordancia con la evaluación realizada de este suelo por el instrumento de ordenación que motivó su ordenación pormenorizada.

Inicialmente, este suelo fue ordenado por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996[12], aprobado definitivamente por la *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias* en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. Fue publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia.

Este carece de evaluación ambiental que pudiera advertir de la existencia de efectos ambientales en este suelo, por lo que la evaluación que se llevará a cabo en el presente DAE tendrá por objeto la evaluación de la ordenación pormenorizada nunca evaluada.

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos generales que se plantean en la MM son:

- *Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.*
- *Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.*
- *Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.*

Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la MM se contemplan:

- *Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente - D3-*, en una de las alternativas propuestas.
- *Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.*
- *Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.*
- *Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.*
- *Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.*

De manera específica, el DAE perseguirá como objetivos concretos en esta MM:

- Verificar que las modificaciones planteadas en el ámbito de ordenación no generan un efecto significativo en los diferentes factores ambientales presentes ni en su entorno.
- Constatar que no se producen efectos acumulativos a los que ya pudiera tener este suelo.
- Examinar que esta MM ordena de manera racional y equilibrada el ámbito, desarrollando un aprovechamiento óptimo del suelo.
- Asegurar que la MM mejora la calidad ambiental del ámbito.
- Corroborar que no existen afecciones a la salud por cualquier tipo de contaminación ambiental.

[12] En adelante, PGO.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 18/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

- Demostrar que no afecta a la población negativamente, en especial a los diferentes grupos u colectivos sociales.
- Garantizar que las propuestas de ordenación se encuentran en sintonía con las previsiones de los efectos del cambio climático de manera que se adapten a estas, así como la posibilidad de servir como actuaciones dirigidas a su mitigación.
- Cotejar que no existe ni exposición ni vulnerabilidad ante los riesgos naturales.
- Verificar que no existe afección a elementos patrimoniales culturales.
- Asegurar que las actuaciones se prestan en sintonía con las características paisajísticas.
- Cotejar que las medidas establecidas para reducir, compensar o mitigar los posibles efectos a los factores ambientales sean suficientes, ejecutables y efectivas.

El cumplimiento de estos objetivos permitirá predecir si, tras la aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, es necesario someter el instrumento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario.

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR.

Entendiendo que la protección ambiental debe asegurarse desde las diferentes esferas (ambiental, económica y social) y que el concepto sostenibilidad conlleva un desarrollo equilibrado de estas tres; se presenta complejo establecer una clasificación para diferenciar entre los objetivos, principios y criterios puramente ambientales o netamente urbanísticos, dado que existe una transversalidad entre ellos.

Tomando en consideración lo anterior, se ha elaborado el marco específico al que se ajustan los objetivos propios de la MM con relación a las diferentes escalas territoriales, donde el propio escenario municipal, así como el insular y el regional, se presentan como las referencias más concretas, directas y detalladas al objeto de la citada modificación, de su alcance, y de las dimensiones de su ámbito de estudio y actuación. Así, se citan además otras de escala suprarregional (nacional e internacional) que sirven como marco a las anteriores, algunas de las cuales (hasta el momento) no han sido traspuestas o contextualizadas en el ámbito de Canarias.

Partiendo por tanto de las escalas más concretas, en lo referente al ámbito regional, cabe citar la Estrategia Canaria para la Lucha Contra el Cambio Climático que propone afrontar los efectos ambientales negativos mediante un Plan de Mitigación, basado principalmente en la Estrategia Española de Cambio Climático y Engería Limpia (y el Plan Nacional de Adaptación), la Estrategia Europea de Adaptación y la Estrategia Territorial Europea (ETE): un conjunto al que se ajusta la presente modificación en tanto en cuanto su contenido sirve de base para el diseño de alternativas de ordenación en línea con los contenidos de las citadas estrategias y planes, teniendo en cuenta las características del entorno que acoge el ámbito de actuación.

Se está ante un escenario caracterizado por condiciones climáticas singulares, tanto por su condición particular como por su emplazamiento en el marco territorial canario-africano, para el que se estima en caso necesario (con base en los resultados del diagnóstico y de las características de la alternativa seleccionada entre las propuestas) la implementación y desarrollo de medidas de conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio preexistente (tal como fijan los objetivos de la ETE) como por ejemplo considerar la proximidad del ámbito de actuación respecto de espacios de fragilidad como es el litoral o los sistemas naturales vinculados al barranco o Cañada de San Agustín.

Además, en aras de la coherencia de la MM respecto a dichas estrategias, esta debe responder igualmente a la situación del ámbito de actuación respecto a un espacio de vulnerabilidad, por tratarse de un entorno de proximidad costera o litoral; con frecuentes y/o intensos episodios climáticos adversos que requiere de atención especial para su adaptación a posibles riesgos derivados del cambio climático. Cuestiones que, promulgadas como objetivos/principios/criterios por las referidas estrategias y planes y en el marco de la presente modificación, van en la línea de la sostenibilidad y la protección ambiental mediante

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 19/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

medidas tales como la reducción del consumo de recursos y la reordenación eficiente de los sistemas económicos y territoriales.

En este sentido, con respecto al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, la MM se presenta en la línea de los objetivos y el modelo de ordenación previstos para la ordenación territorial del turismo y, en particular, de aquellos de carácter específico relacionados con los recursos. Esto es, este instrumento asume las orientaciones del Plan acerca de satisfacer las nuevas demandas socioeconómicas y modelos de organización territorial siempre que sus impactos (en caso de haberlos) fuesen limitados o incorporasen aspectos que favorezcan o mejoren la calidad ambiental. Cuestiones que como las anteriores, se trasponen a través del proceso de análisis y diagnóstico del ámbito de actuación y su ámbito territorial de referencia, mediante la selección de la/las alternativa/alternativas ambientalmente viable/s; y del diseño de medidas.

Así, entendiendo que la MM queda orientada a favorecer o facilitar la implantación de determinados productos turísticos, estos no deberán suponer una alteración sensible de los valores naturales del territorio, tomando como referencia objetivos del PIO-GC basados en el desarrollo de un modelo territorial equilibrado, sostenible y eficiente.

Precisamente, en lo referente a la ordenación turística, la MM presenta una correlación respecto a los contenidos del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria de modo que, si bien dicha modificación no conlleva un crecimiento urbanístico sensible, respeta los usos propios de la zona en la que se emplaza su ámbito de actuación y contribuye a la materialización de los propósitos que persigue el PTE, ya que responde al objetivo de regeneración del entorno turístico de San Agustín, el cual contempla y asume compromisos de sostenibilidad como parte de la reconversión de este enclave. Diseño que se alinea a las previsiones de conservación del conjunto y estructura del entorno en el que se integra, incluso, aportando aspectos de mejora para el paisaje del frente litoral y la minimización de posibles impactos.

Por otra parte y de igual modo cabe referir el marco de la LSENPC a la que se somete la MM, con especial atención respecto a las consideraciones frente a posibles efectos ambientales que pudieran ser de carácter negativo, o los referidos a la mejora de la calidad ambiental del entorno objeto de la propia modificación, mediante el diseño o definición de aspectos y medidas que permiten reducir o reconducir (en caso necesario) los citados posibles efectos o mejoras, entre las que sirve como ejemplo la integración paisajística o la contención, compacidad e integración de usos complementarios a los existentes, en línea con el principio constitucional de desarrollo sostenible.

Correlación de la MM respecto al marco legislativo, conforma también la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1998, de 28 de junio, de costas; en este caso respecto a la premisa de tener en cuenta los posibles riesgos o la merma sustancial del equilibrio y progreso físico natural de la costa, su protección y conservación; o de los recursos y valores naturales y culturales que la costa presenta respecto al territorio en el que se tiene previsto actuar. Aspectos a los que se refiere también la Estrategia para la Adaptación de la Costa a los efectos del Cambio Climático.

Es precisamente en el contexto nacional en el que se presenta la citada Ley 2/2013 donde surge la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local cuyos contenidos toma en consideración la MM en relación con el desarrollo urbano, la movilidad, la gestión urbana, la edificación y el cambio climático, a través de criterios como los de austeridad, ecoeficiencia, equidad u optimización de recursos que son tenidos en cuenta, por ejemplo, en la consideración o valoración de las alternativas de ordenación propuestas.

Por último, y a una escala más amplia se acogen en cierto modo los objetivos/principios/criterios contenidos en las anteriormente citadas estrategias y planes: se han traído como referencia para la MM los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados como parte del Plan de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Existe una llamada internacional tendente a adoptar medidas que permitan mejorar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 20/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

la vida a partir de prácticas sostenibles, demanda a la que la MM se aproxima particularmente mediante lo que los ODS denominan como ejes de prosperidad, planeta y personas (sin menoscabo del resto).

Así, se entiende el concepto de sostenibilidad desde el punto de vista de responder al equilibrio funcional del sistema turístico en el que se enmarca el ámbito de actuación y de estudio de la MM, tomando en consideración la oferta existente y la evolución de la demanda de los diferentes usos, actividades y productos turísticos, a fin de revertir en el desarrollo efectivo del destino turístico y del desarrollo local del entorno sobre el que se actúa. Se trata en definitiva de adoptar medidas dirigidas a la la integración respecto del entorno en el que se emplaza y sitúa el ámbito objeto de modificación, ya que se está ante un espacio densamente urbanizado en el que cualquier nueva intervención requiere el diseño de medidas que ayuden a reducir o evitar posibles efectos sobre (o derivados) del clima y sus dinámicas de cambio, atendiendo en particular a la proximidad que se da respecto a la línea de costa y, por ende, al escenario marino y los ecosistemas vinculados, algunos de ellos de especial relevancia por acoger comunidades sensibles o frágiles como por ejemplo los relacionados al *Delphinus delphis delphis* (delfín común).

En definitiva, cabe reafirmar que la MM objeto del presente documento ambiental queda sujeta tanto a estos últimos objetivos de desarrollo como a los anteriormente referenciados (y aquellos otros que promulgan las estrategias y planes citados); a los que dicha modificación responde con coherencia mediante su toma en consideración para elaborar la caracterización y el diagnóstico ambiental (cuya valoración, en consecuencia, se lleva a cabo teniendo en cuenta el citado marco), así como a partir de la definición de medidas de mitigación, compensación y/o reducción de posibles efectos ambientales negativos.

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE

La metodología empleada para la redacción de este DAE se esboza en coherencia con los objetivos planteados por la LEA y en sintonía con los preceptos normativos planteados en el Anexo del RPC. Esto es, la metodología para la evaluación de los efectos de esta MM se inicia con la delimitación de las áreas del territorio que presenten valores a tener en cuenta en el análisis. Sobre estas áreas y su superposición con las propuestas de ordenación se realiza la evaluación y consecuente establecimiento de medidas ambientales que deben ser incorporadas en los planes evaluados. Con todo ello se consigue el principio de integración y prevención que persigue la evaluación ambiental[13].

En consecuencia, se procederá en primera instancia a caracterizar la situación medioambiental, siguiendo de igual manera el esquema y contenidos propuestos desde el RPC. Toda la información expuesta en la caracterización tiene un reflejo gráfico que queda embebido en este documento; sin menoscabo de que, aquella información que necesite de mayor definición o de un ámbito mayor al de ordenación para entender su estructura o funcionamiento, se halla recogida en la serie de mapas que acompañan a esta MM.

Dicha caracterización ambiental describirá de manera objetiva cada factor ambiental y se complementará con un prediagnóstico dirigido a concretar cuáles de estos pudieran resultar afectados. Sucesivamente, se procederá a citar las propuestas de ordenación planteadas en la MM y a la evaluación de los efectos previsibles que estas pudieran tener en los estimados factores ambientales que resultarán afectados en el prediagnóstico.

Finalmente, se establecen las medidas que se consideren necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante. También se esbozan unas medidas para el seguimiento ambiental de dichas afecciones y para verificar que durante la cristalización de la

[13] Preámbulo del RPC.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 21/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

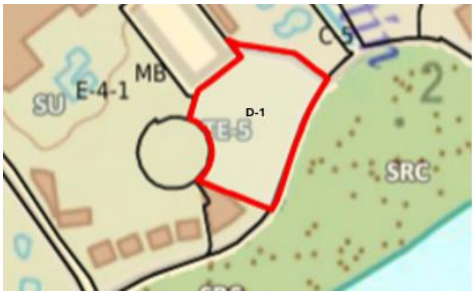
ordenación sobre el territorio las previsiones de este DAE son suficientes y correctas, de manera que pueda valorarse una mejora de la planificación y evaluación diseñadas.

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL

El ámbito de ordenación representa una pieza turística reconocida desde el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y desarrollada como tal en el PGO'96. Este ordenó en el ámbito de ordenación el uso principal pormenorizado de Centro Comercial, ordenándose por la *Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras*" los siguientes parámetros:

Parcela D1:

- Superficie: 5.821 m².
- Uso Principal: restaurantes, locales comerciales y balneario.
- Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². Construidos.
- Superficie mínima de locales: 40 m².
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.



Parcela D2:

- Superficie: 2.100 m².
- Uso Principal: restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m ²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.



10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

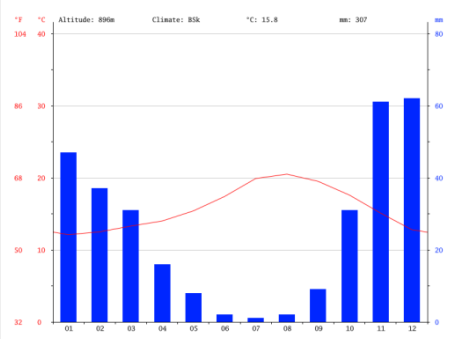
La parcela objeto de estudio cuenta con escasa presencia de elementos o factores de especial valor (tanto biótico como abiótico), al tratarse de una pieza transformada en la que destaca una amplia zona de aparcamientos con algunos elementos vegetales de ajardinamientos de especies exóticas. El resultado de su estado actual ha originado una situación de deterioro en la misma desde el punto de vista del paisaje, ya que carece de integración con el entorno que la circunda, aspecto que puede afectar a la cercana playa de San Agustín (referente turístico de la zona).

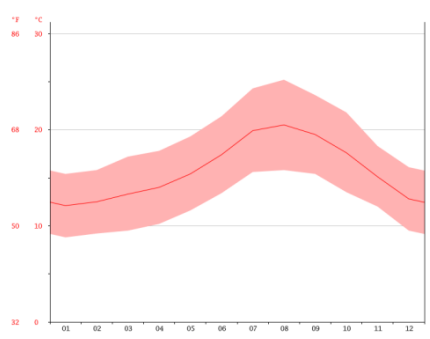
En este sentido, se detallan a continuación las características ambientales de la referida parcela.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 22/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS

En consonancia con el clima propio de la región archipelágica de Canarias, las características de la zona de estudio quedan determinadas por la influencia de los vientos alisios, con ambiente cálido y precipitaciones anuales sensiblemente escasas que se sitúan en una media anual de 104 mm y una máxima mensual de 266 mm, con máxima diaria de 116 mm que se concentran en los meses de invierno, identificándose una estación seca entre los meses de mayo y agosto.





En el caso particular de San Agustín y el área de estudio, la zona de interés se encuentra en un entorno costero orientado al sur que, en cierto modo y con especial detalle, está resguardada de la dirección dominante de los vientos del noreste que son los que habitualmente llegan cargados de humedad. Con alta influencia solar en horas y días durante el año, la temperatura media anual durante el día se encuentra alrededor de los 22 ºC, algo menor de 20 ºC como media mínima diurna en diciembre y en torno a la máxima de 26 ºC durante los meses estivales, con oscilación térmica de unos 6 ºC.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Temperatura media (°C)	12.1	12.5	13.3	14	15.4	17.4	19.9	20.5	19.5	17.6	15.1	12.8
Temperatura min. (°C)	8.8	9.2	9.5	10.2	11.6	13.4	15.6	15.8	15.4	13.5	12	9.5
Temperatura máx. (°C)	15.4	15.8	17.2	17.8	19.3	21.4	24.3	25.2	23.6	21.8	18.3	16.1
Temperatura media (°F)	53.8	54.5	55.9	57.2	59.7	63.3	67.8	68.9	67.1	63.7	59.2	55.0
Temperatura min. (°F)	47.8	48.6	49.1	50.4	52.9	56.1	60.1	60.4	59.7	56.3	53.6	49.1
Temperatura máx. (°F)	59.7	60.4	63.0	64.0	66.7	70.5	75.7	77.4	74.5	71.2	64.9	61.0
Precipitación (mm)	47	37	31	16	8	2	1	2	9	31	61	62

En definitiva, características que invitan a la celebración de las actividades sobre las que se sustenta el desarrollo turístico en la zona litoral donde se localiza el área objeto de esta MM.

10.1.1. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Existen evidencias de la incidencia del cambio climático en las características de los factores climáticos constatadas desde el nivel global ala escala local. El *Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos*[14], recopila las

[14] Contribución al proyecto MAC-CLIMA (MAC2/3.5b/254), liderado por el Consejo Insular de Energía de Gran Canaria en el marco del *Programa de Cooperación Interreg V-A España-Portugal (Madeira-Azores-*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 23/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

características climáticas generales en Canarias y las tendencias históricas de los factores climáticos los cuales advierten, basados en datos publicados por la Universidad de La Laguna (Dorta et al, 2018), de las nuevas variaciones en el clima posiblemente motivadas por los efectos del cambio climático: ascenso de las temperaturas más pronunciados en verano, aumento apreciable del número de noches tropicales, gran irregularidad de las precipitaciones, tendencia general a la disminución de las precipitaciones, estimación del incremento del nivel medio del mar en Canarias de 17 cm desde 1927 hasta 2018 o un descenso de la altura media de las olas de 0,004 mm por año.

Postulando estas mismas conclusiones, se redactó la *Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*[15]. En este estudio se concreta que existirá un incremento de las temperaturas medias, afecciones al régimen de lluvias, sequías, nevadas, fenómenos meteorológicos adversos y períodos de calima densa; efectos que debieran atenderse en la configuración de las propuestas de ordenación en la medida que éstas pueden ayudar a mitigar dichos efectos.

En datos publicados en el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de San Bartolomé de Tirajana[16], se señala que este municipio se ve expuesto a diferentes niveles de riesgos climáticos destacando con una valoración ALTA la presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina, así como por inundación en barrancos, riesgos por vientos extremos e incendios forestales:

Canarias) 2014-2020, cofinanciado al 85% con fondos FEDER. [Disponible en: https://mac-clima.energiagrancanaria.com/2195/].

[15] En adelante, EIACCGC.

[16] En adelante, PACES.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 24/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Tipo de riesgo climático		Indicador	Código	Valor	Nivel de riesgo
Calor extremo		Días con temperaturas máximas igual a superior a 32ºC y temperaturas mínimas iguales o superiores a 24ºC en el último año	CE	0	Bajo
Frío extremo		Días con temperaturas mínimas iguales o inferiores a -1ºC en el último año	FE	0	Bajo
Precipitación extrema		Días con precipitaciones iguales o superiores a 25mm en 24 horas en el último año	PE	0	Bajo
Inundaciones y elevación del nivel del mar		Presencia de barrancos con riesgo de inundación fluvial	IN	2	Alto
		Presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina		10	Alto
Sequía y escasez de agua		Índice SPI de los últimos 24 meses	SE	-0,6	Moderado
Tormentas		Número medio anual de días de tormenta	TO	2,7	Moderado
		Viento extremo. Días en los que la racha de viento supera los 70 km/h		9	Alto
Movimientos en masa		Riesgo de dinámica de laderas (RIESGOMAP)	MM	Moderado	Moderado
Incendios naturales		Nivel de riesgo municipal por incendio forestal (DGSE)	IF	Alto	Alto
Alteraciones químicas		Intrusión marina	AQ	Bueno	Bajo
Amenazas biológicas		Amenazas por enfermedades	AB	1,16	Moderado
Otros	Oleaje	Meses en los que se supera la altura máxima de ola de 4m en el último año	OL	0	Bajo
	Calima	Días de calima al año	CA	85	Moderado

Las proyecciones en la tendencia de los datos de temperatura de la Agencia Estatal de Meteorología, representando 3 escenarios posibles, estiman como un escenario suave un incremento de 1ºC en el año 2100 y de en torno a 4ºC para el escenario más extremo:

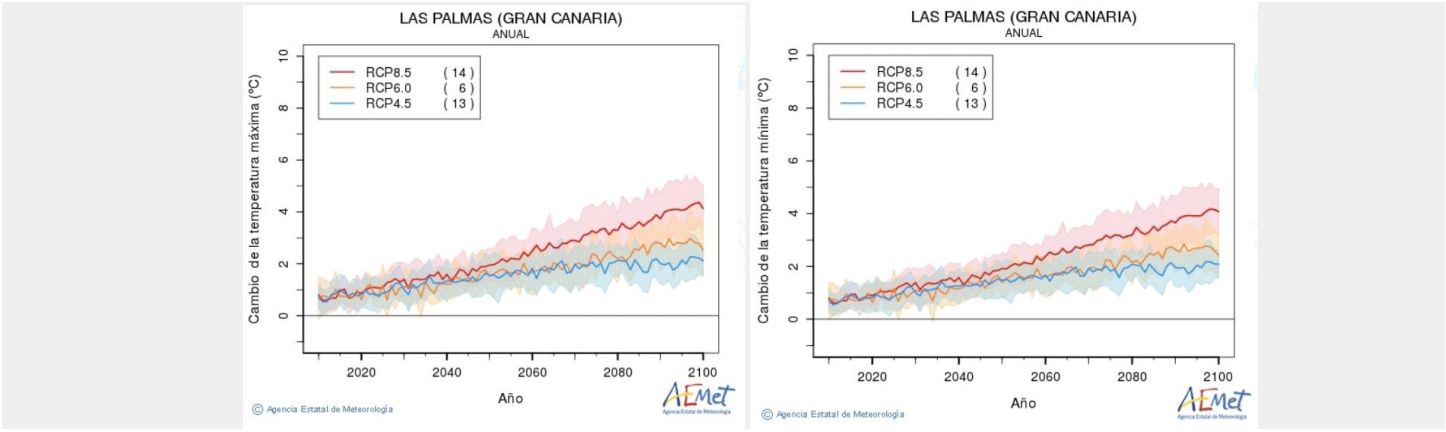


Ilustración 5. Proyección para 2100 considerando el cambio de la temperatura máxima y mínima partiendo del periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI[17].

[17] Disponible en:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 25/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

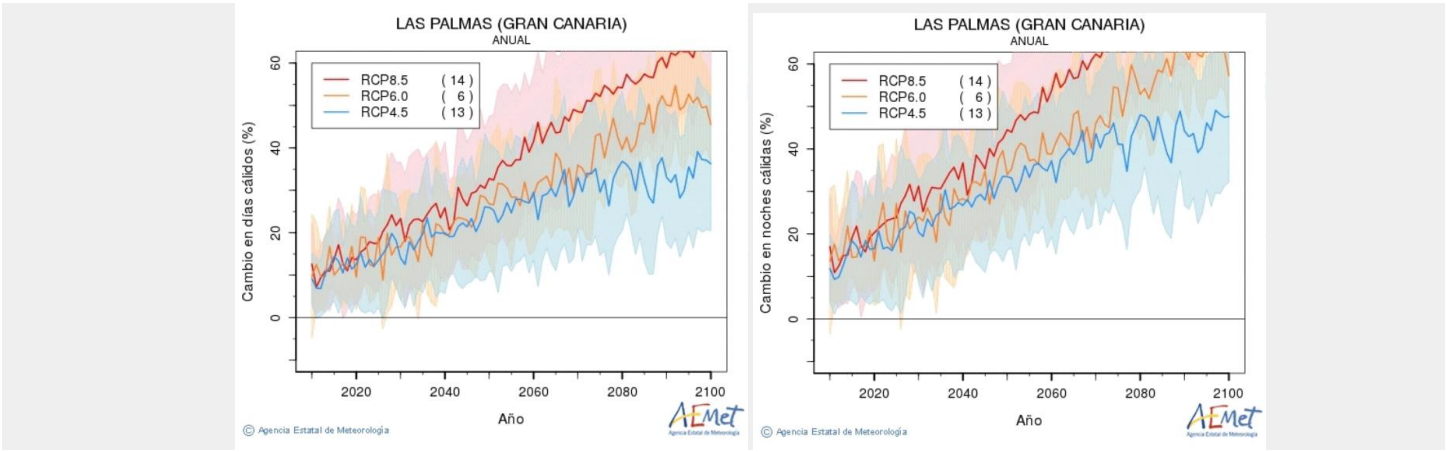


Ilustración 6. Proyección para 2100 considerando el número de días y noches cálidas, cuyos cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia 1961-2100 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

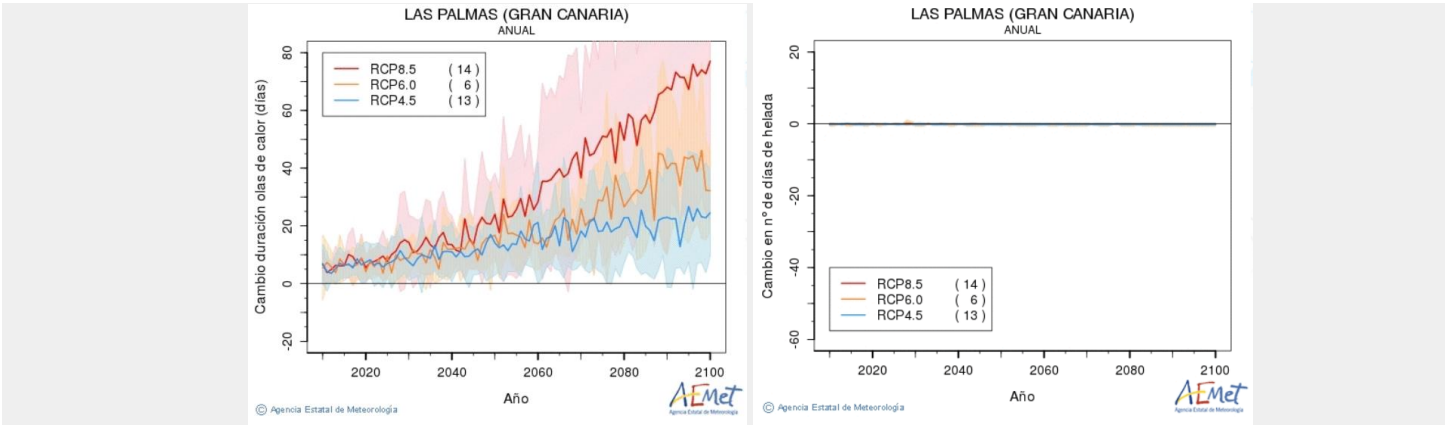


Ilustración 7. Proyección para 2100 considerando la duración de las olas de calor con respecto al periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se concibe una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Se conciben las heladas como el número de días con temperatura mínima inferior a 0ºC. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

En el caso de las precipitaciones, las proyecciones indican una reducción de las lluvias:

https://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/result_graficos?w=0&opc1=353&opc2=Tm&opc3=Anual&opc4=0&opc6=0

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 26/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

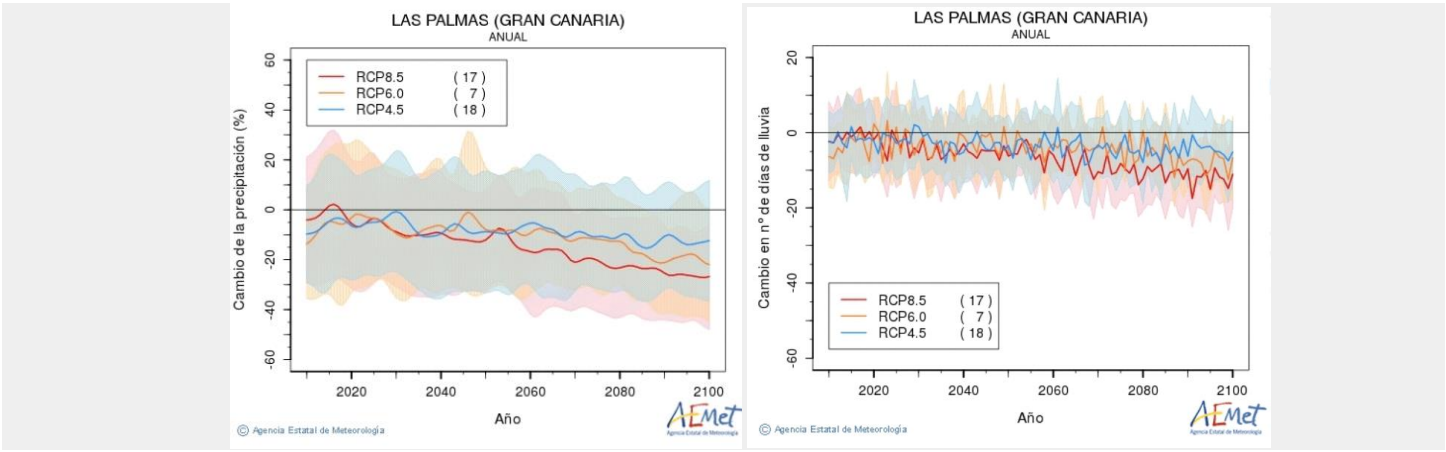


Ilustración 8. Proyección para 2100 considerando los cambios en la precipitación y los días de lluvia en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Los días sin lluvia comprenden el número de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Este cambio en la precipitación tendrá mayor incidencia en las vertientes norte de las islas occidentales, asociada a la disminución de la cobertura de nubes:

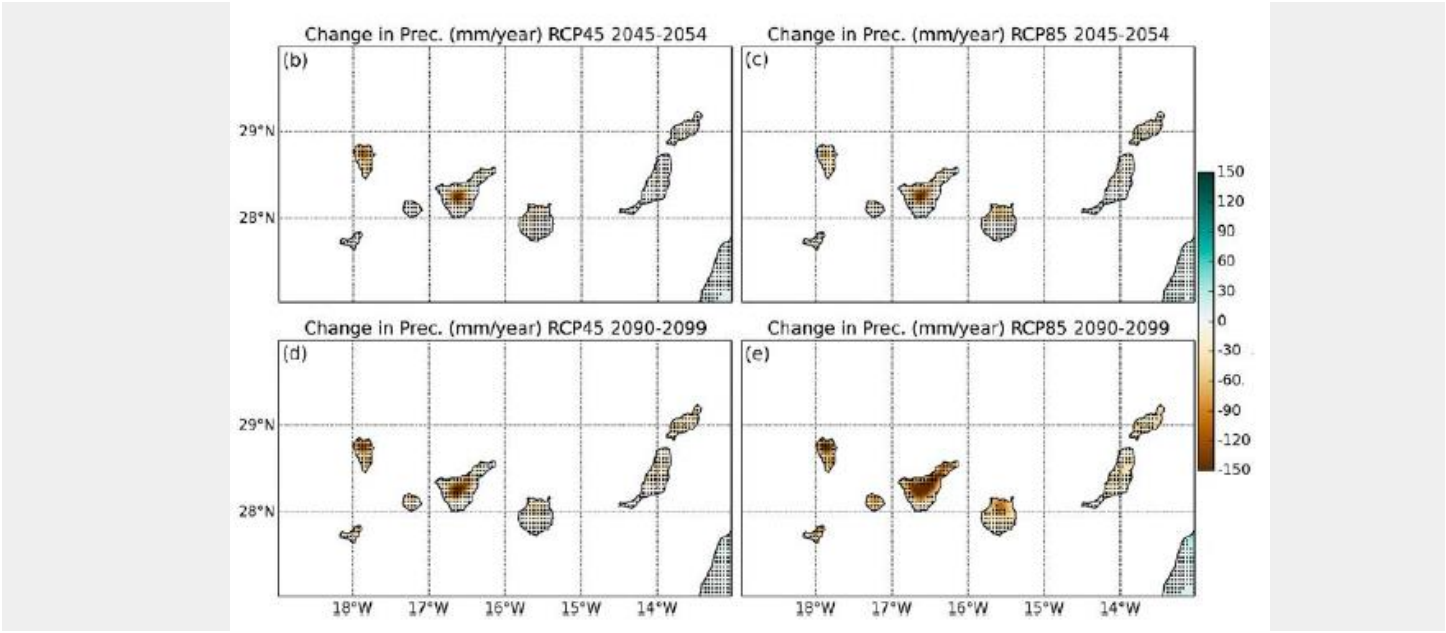


Ilustración 9. Proyecciones de aumento-disminución de la precipitación anual media para a mediados (arriba) y finales de siglo (abajo), bajo dos escenarios de emisiones de efecto invernadero. Fuente: Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos de datos de Expósito et al, 2015.

Esta situación propiciará un cambio en la duración de los períodos secos:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 27/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

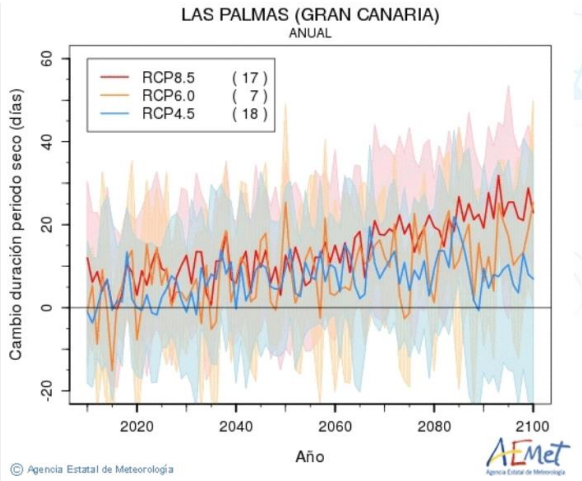


Ilustración 10. Proyección para 2100 considerando los cambios en la duración de períodos secos en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se conciben como períodos secos el número máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Los resultados de estas proyecciones inducen a una mayor probabilidad de alcanzar los indicadores de amenaza climática estimados en el PACES, con lo que el ámbito de ordenación se verá afectado, como el resto del territorio municipal e insular, por la incidencia de este fenómeno y lo expondrá en mayor medida a las afecciones ya descritas, por lo que el instrumento debiera atender a éstas y establecer determinaciones enfocadas a su mitigación.

10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La caracterización geológica y geomorfológica del ámbito de estudio, y del territorio insular en general, queda determinada por la naturaleza y origen volcánico a la que se agregan transformaciones derivadas de la acción de factores abióticos y de la intensidad de las acciones antrópicas.

Desde el punto de vista geomorfológico, la localización del área de estudio queda enmarcada en el extremo inferior de las rampas y laderas de San Agustín cuya composición geológica queda configurada por tres unidades bien diferenciadas de tres tipos. Una dominante de lavas fonolíticas-nefelínicas (con cierta presencia de traquitas y peralcalinas), de distribución amplia por toda la isla, aunque con especial afloramiento en este entorno (entre los Barrancos de Tirajana y de Fataga), con materiales de las últimas emisiones del Ciclo I[18] y apilamientos habituales de 2 a 22 metros de espesor. Y otras dos conformadas por depósitos; una de carácter aluvial vinculadas al Barranco de San Agustín (tramo bajo del Barranco de Las Yeguas), formados por arenas y gravas originadas por la erosión y sedimentación que producen principalmente los caudales torrenciales de los barrancos del sur, y que se acumulan principalmente en zonas próximas a la desembocadura, con potencias de entre 1 y 3 metros (en este caso, vinculados a depósitos de derrubios de laderas y coluviones), y otra que se corresponde con depósitos de playas de arena y cantos con granulometría semejante a la de materiales de barranco y que, en contacto con la morfología marina pasa a una cobertura de sedimentos finos y a una acumulación localizada de bolos en una primera franja de hasta 200 metros de profundidad.

[18] Descripción de las Unidades Geológicas de Gran Canaria.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 28/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10



Ilustración 11. Formación de la Playa de San Agustín.

Así, en el mismo orden, las unidades geológicas se corresponden con las unidades II, VII y VIII del Mapa Geotécnico que las define como coladas y macizos sálicos, depósitos aluviales y coluviales; y suelos arenosos (terrenos favorables en el primer caso y desfavorables en los otros dos, según el Código Técnico de Edificación).

Se debe destacar la pendiente que presenta la parcela en cuestión, al tratarse de una zona rellena con materiales sedimentarios y sobrantes de obras, existen dos niveles diferenciados: una pendiente considerable creada a partir de materiales sedimentarios acumulados en la parcela a modo de talud y otra suave por la que acceden los vehículos que estacionan en las cercanías del paseo con el que limita.



Ilustración 12. Desnivel en la Parcela D-1. Aportación propia.

10.3. EDAFOLOGÍA

Los rasgos geomorfológicos determinan el estado actual de degradación de los suelos en el municipio de San Bartolomé y, por ende, en la zona de San Agustín. En una primera escala, a nivel municipal las pendientes acusadas y plataformas de la zona baja se combinan con las condiciones de un clima árido, restringiendo el desarrollo de suelo en esta zona que, si bien cuenta con suelos de moderada y alta capacidad agrológica en el interior/medianía (sobre todo en fondos de barranco y donde estos se ensanchan), se encuentra especialmente condicionada en la zona costera donde, además, los usos económicos de mayor intensidad, vinculados a la actividad turística han sustituido a los primarios.

En consecuencia, existe cierta homogeneidad de suelos en la zona, predominando litosoles asociados con Agrid, además de aridosoles de poca fertilidad por su bajo contenido en materia orgánica y su fragilidad ante la erosión. Hechos que, junto a la presencia de leptosol lítico y calcisol pétrico de erosión intensa, en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 29/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

los que se presenta complejo el proceso de edafogénesis, explican la baja capacidad agrológica de esta zona, agravada por la presencia de horizontes pedregosos en superficie y de drenaje escaso con afloramientos rocosos, constituyendo estas algunas de las características identificadas que impiden el uso agrícola del suelo no ocupado por la edificación u otras como la transformación antrópica en el entorno de proximidad a la costa en el ámbito de estudio de San Agustín que, además, es de elevada salinidad y/o alcalinidad. Factores que limitan de igual modo la renaturalización.

10.4. HIDROLOGÍA

A partir de la revisión del Plan Hidrológico de Gran Canaria, y sobre la información sobre su demarcación hidrográfica, se identifica la correspondencia del ámbito de estudio de la MM con la intercuenca Tirajana – Maspalomas. En particular un espacio que, acorde con el Inventario Nacional de Erosión de Suelos (Año 2006), forma parte de la unidad hidrológica 12.303; sujeta a una red de drenaje radial de cierto desarrollo y compleja orografía que parte desde la zona de medianías.



Ilustración 13. Intercuenca Tirajana-Mapalomas. Fuente: Plan Hidrológico Insular de GC.

Por lo general, la citada red queda caracterizada por barrancos de entidad escasa o relativa en comparación a otros de la isla como por ejemplo el Barranco de Tirajana. Cauce que precisamente acoge las aguas desde el punto más elevado de la isla y de zonas intermedias a lo largo de su recorrido y en cuya desembocadura se concentran habitualmente la mayor parte de los daños y efectos negativos derivados de las corrientes de agua fluvial de la zona sur de la isla.

En lo concerniente a otros barrancos, el de San Agustín (situado al Este del ámbito de actuación, aunque no de forma contigua) no sufre las consecuencias derivadas de avenidas y episodios de precipitaciones torrenciales, limitándose a hechos como pequeños desprendimientos en el tramo vinculado a su desembocadura o a surcos pronunciados en la arena de la playa, longitudinales al propio barranco y producidos por la propia corriente de agua fluvial. Además, la retención del recurso hídrico mediante presas y tomaderos situados en cotas medias,; así como en su caso, la canalización del tramo bajo del barranco de San Agustín, reducen o limitan los posibles efectos derivados de las dinámicas hidrológicas fluviales.

10.4.1. ZONAS CON POTENCIAL EXPOSICIÓN A RIESGOS HIDROLÓGICOS

Entre los riesgos asociados a la componente hidrológica, se asocian aquellas situaciones producidas por exceso de agua, como las inundaciones; o por defecto, como las sequías(Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008, p.19).

Los riesgos hidrológicos en Gran Canaria se asocian con aquellos fenómenos de inundación o avenidas ocasionados por los episodios de lluvias torrenciales, siendo muy destructivos debido a las características del territorio; o por la inundación costera debido a la subida del nivel del mar con motivo de los efectos del cambio climático.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 30/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

En cumplimiento de los mandatos normativos recogidos en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se elaboraron los Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación[19] correspondientes al drenaje territorial o fluvial y a las costeras.

El ámbito de ordenación se encuentra íntegramente en la *ARPSI ES120-ARPSI-0018* denominada *Desde Playa de las Burras hasta El Veril*, por lo que se ve afectada por riesgos de inundación costera.



Ilustración 14. ARPSI costeras en el ámbito de ordenación. Fuente: Plan de Inundaciones. Mapas de peligrosidad y Riesgo de inundación.

Por el contrario, ninguno de los barrancos circundantes al ámbito representa ARPSI fluviales.

A pesar de ello, cabe citar que en las desembocaduras de los barrancos de El Veril y Las Burras se han producido avenidas de agua que han supuesto una mayor problemática.



Ilustración 15. Efectos derivados de episodios climáticos adversos en noviembre de 2014. Fuente: medio de comunicación digital elDiario.es

[19] En adelante, ARPSIs.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 31/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Respecto a lo anterior, el citado Plan Hidrológico define riesgo de erosión medio y permeabilidad baja para el entorno en el que queda enmarcado la MM, determinado en parte por el origen volcánico del territorio y por otros factores abióticos, hecho que contribuye además a la complejidad para obtener y almacenar agua.

En este sentido, y en lo que se refiere a recursos hídricos, teniendo en cuenta la escasez de precipitaciones y la capacidad limitada del acuífero insular para abastecimiento de toda la población (realizado a través de nacientes y captaciones de aguas subterráneas escasamente localizadas en proximidad al ámbito de estudio), es preciso citar que el aprovechamiento se complementa a partir de la desalación y regeneración de agua de mar, vinculándose a San Agustín la desaladora localizada en Las Burras, utilizada principalmente para regadío, usos recreativos y usos no potables urbanos.

10.4.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático amenaza la disponibilidad del recurso agua debido a la concurrencia de sequías que motiva y a la alteración química producida en las masas de agua subterráneas por la intrusión marina.

En el contexto del ámbito de ordenación, la afección directa por estos fenómenos climáticos puede no ser inmediata, pero los efectos indirectos son sustanciales. La minoración en la disponibilidad de agua debido a sequías prolongadas o a la intrusión marina puede alterar las proyecciones de demanda establecidas en el planeamiento vigente. La capacidad de satisfacer las necesidades hídricas planificadas para usos urbanos puede verse comprometida, afectando el equilibrio hidrológico y generando desafíos en la gestión del recurso.

Adicionalmente, el cambio climático puede influir en los patrones de precipitación, llevando a eventos más intensos y erráticos, lo que podría traer consecuencias en términos de inundaciones repentinas y escorrentía superficial, afectando la gestión hídrica y la infraestructura asociada, cuestión que se analizó en el apartado anterior.

Además, en las zonas costeras, el cambio climático provocará un aumento del nivel del mar debido a diversos factores globales como la disminución de la cobertura de los hielos polares y los glaciares o a una expansión térmica de los océanos. Esta situación supone un grave riesgo para Canarias por la concentración de actividades y asentamientos en la franja costera.

Analizando las previsiones de afección por subidas del nivel del mar en intensidad media y baja en una franja temporal de 5 a 100 años, se puede observar que la Parcela D no se vería afectada por este fenómeno:



Ilustración 16. A la izquierda, previsiones en 5 años. A la derecha, previsiones en 100 años. Se representa en color azul las previsiones en intensidad alta y, en verde, intensidad media. Fuente: visor PIMA Adapta Costas Canarias.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 32/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

En resumen, la incidencia del cambio climático en la hidrología implica una mayor frecuencia e intensidad de eventos extremos, lo que afecta directamente a la disponibilidad y calidad del agua. Supondrá una cuestión a evaluar cómo las propuestas de ordenación plantean soluciones ante estos efectos del cambio climático o, incluso, plantean medidas para adaptarse y mitigarlas.

10.5. FLORA Y FAUNA

Al tratarse de un ámbito especialmente urbanizado y transformado por las actividades antrópicas, la presencia de elementos bióticos es sumamente limitada, al menos en lo referente a cobertura territorial o presencia de comunidades en el interior del área de estudio o con carácter de proximidad, localizándose únicamente dos áreas de suelo desnudo o desprovista de urbanización, coincidentes con la playa en el frente litoral y con una zona contigua a la GC-500, dispuesta en ladera, cuyo suelo está cubierto por vegetación únicamente en un escaso 10% según el Mapa de Ocupación de Suelo de 2012 del Gobierno de Canarias.

En particular, en lo que respecta a vegetación y flora autóctona, su presencia es discontinua a lo largo de la zona turística litoral, y prácticamente inexistente en el ámbito de estudio, donde dicha presencia es despreciable en algunas laderas o bordes de infraestructura. Por su parte, las especies utilizadas con fines ornamentales se dividen entre alóctonas en donde se diferencian la buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*), el rabo de gato (*Sideritis tragoriganum*), la casuarina (*Casuarina equisetifolia*), el flamboyán (*Delonix regia*), diversos tipos de cactus; y autóctonas, como *Phoenix canariensis*, concentradas principalmente en espacios libres y mantenidas mediante aportes hídricos que posibilitan su adaptación y supervivencia. En general, todas ellas dispuestas en proximidad al borde oeste de la parcela.



Ilustración 17. Vista de la cobertura vegetal en torno a la parcela objeto de estudio. Elaboración propia

A partir de la cobertura vegetal se desarrollan las comunidades y hábitats faunísticos. En este sentido, las aves predominan en este entorno frente a otros vertebrados terrestres (aunque sin destacada presencia), entre las que se pueden observar individuos de mirlo común (*Turdus merula*) o bisbita caminero (*Anthus berthelotii*). La presencia particular de otras especies en el área de estudio objeto de la MM se limita a comunidades de invertebrados y otros sin particular valor, destacando únicamente un área de interés faunístico de proximidad circunscrita a las zonas en ladera de Morro Besudo y en el fondo de barranco de San Agustín, vinculada a las comunidades vegetales de balos (*Plocama pendula*), si bien no se localiza ninguna agrupación interrelacionada con el área de estudio.

Además de lo anteriores, cabe citar algunas comunidades de proximidad de carácter marino que, atendiendo al contenido de los Estudios Ecocartográficos[20] consultados, se conoce el arenal no vegetado

[20] Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Fecha: 2000.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 33/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

de mayor cobertura y predominancia hasta los 200 metros de profundidad, con presencia de sebadal disperso, sebadal y fondos mixtos.

10.6. BIODIVERSIDAD

En lo referente a la biodiversidad, se acude al*Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

En este sentido, la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad* establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, en desarrollo del artículo 45.2 de la Constitución; la cual se materializa a través del citado Inventario, en el que se integran los siguientes:

ECOSISTEMAS	*El Catálogo Español de Hábitats en Peligro de Desaparición.* *Inventario Español de Zonas Húmedas.* *Inventario Español de Hábitats Terrrestres. (*)* *Inventario Español de Hábitats Marinos. (*)* *Inventario de Paisajes.* *Mapa forestal de España.*
FAUNA Y FLORA	*Inventario Español de Especies Terrestres. (*)* *Inventario Español de Especies Marinas. (*)* *El Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial incluyendo el Catálogo Español de Especies Silvestres Amenazadas.*
RECURSOS GENÉTICOS	*Inventario Español de Bancos de Material Biológico y Genético referido a Especies Silvestres.* *Inventario Español de Parques Zoológicos* *Recursos Genéticos Forestales*
RECURSOS NATURALES	*Inventario Español de Caza y Pesca* *Inventario Español de los Conocimientos Tradicionales* *Inventario Forestal Nacional(*)* *Mapa de suelos LUCDEME* *Otros componentes de la Estadística Forestal Española(*)*
ESPACIOS DE PROTEGIDOS Y/O DE INTERÉS	*Dominio Público Hidráulico* *Dominio Público Marítimo-Terrestre* *Inventario de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales (*)* *Inventario Español de Lugares de Interés Geológico* *Inventario Español de Patrimonios Forestales. Catálogo de montes de utilidad pública (*)* *Red de Vías Pecuarias*
EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD	*Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras* *Inventario de Daños Forestales* *Estadística General de Incendios Forestales(*)* *Inventario Nacional de Erosión de Suelos (*)* *Registro Estatal de Infractores de Caza y Pesca* *Red de Estaciones Experimentales de Seguimiento de la Erosión y la Desertificación (RESEL)*
RECURSOS COMPLEMENTARIOS	*Legislación de referencia*

Estos han sido consultados a fin constatar si el ámbito de la MM se encuentra integrado en este inventario, siendo que no existen referencias especialmente destacadas que deban ser puestas en relevancia al objeto de la misma, aunque no está de más mencionar que en el medio marino próximo al entorno, habitan al menos tres especies protegidas incluidas en los catálogos nacional y/o regional: *Cymodocea nodosa* (seba), *Delphinus delphis delphis* (delfín común) y *Kogia breviceps* (cachalote pigmeo).

De igual modo, en el marco de la LSENPC se ha llevado a cabo la comprobación de los Espacios Naturales Protegidos declarados en la isla de Gran Canaria no existiendo tampoco espacios relevantes en la zona de estudio.

Finalmente, se encuentra la figura de la RN00, conformada por las Zonas Especiales de Conservación y Zonas Especiales de Protección de la Aves.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 34/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Sin embargo, el ámbito de ordenación no integra ninguna ZEC o ZEPA, pero sí se encuentra cerca de la ZEC marina *ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.* Con posterioridad se analizará si debido a las disposiciones de ordenación de las propuestas se adviere alguna afección a dicho espacio.

10.7. POBLACIÓN

El ámbito de ordenación se localiza en el núcleo de San Agustín, en la entidad poblacional 29_San Agustín, en el municipio grancanario de San Bartolomé de Tirajana.

La población total de este núcleo en 2022 fue de 1.749 habitantes, de los cuales 908 son hombres y 841 mujeres denotando un perfil demográfico masculinizado.

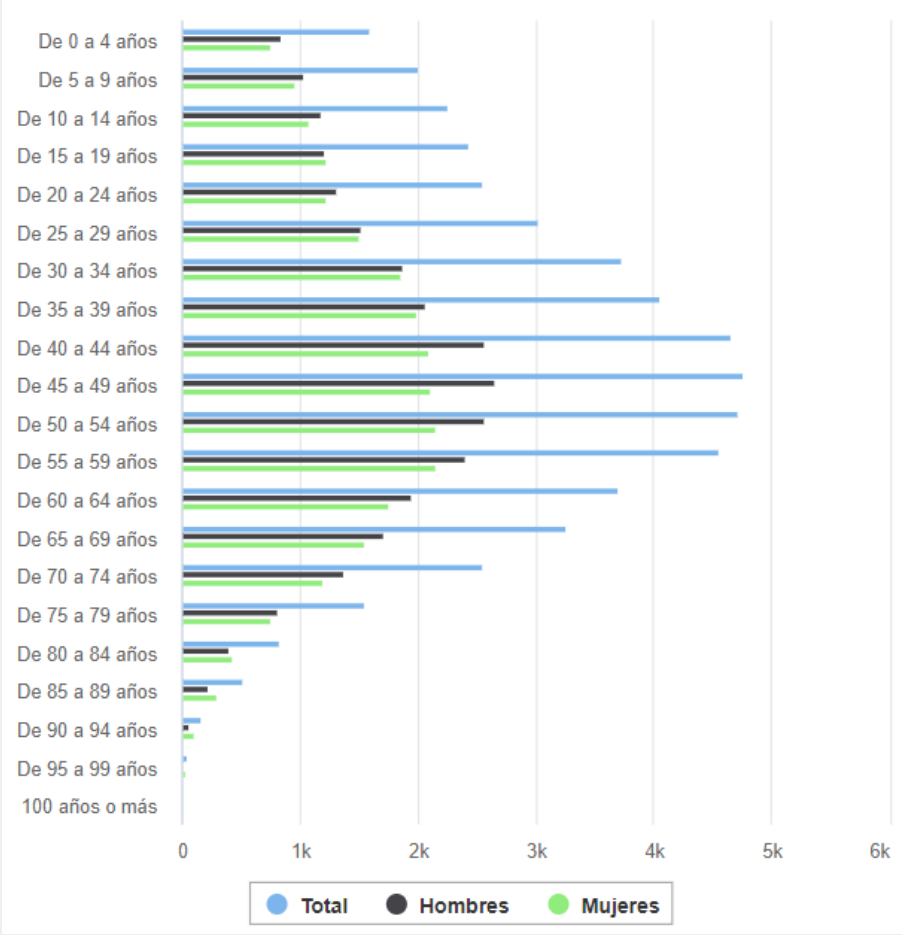


Ilustración 18. Población según sexos y grupos de edad en la entidades singulares y núcleo de San Agustín en 2022. Fuente: ISTAC.

Esta población se agrupa de la siguiente manera: 188 personas entre los 0 a 17 años, 1.119 entre los 18 a 64 años y 146 entre los 65 y más años. Estos datos aluden a un perfil demográfico en regresión pues el grueso de la población está en edad activa, pero se prevé un envejecimiento que pone en riesgo la estabilidad demográfica. Este fenómeno se sucede en toda Canarias.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 35/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Como enclave turístico, el municipio de San Bartolomé de Tirajana recibió aproximadamente 1.583.049 turistas en 2023[21]. Esta población turista se concentró en los meses de temporada alta (meses comprendidos entre octubre y abril).

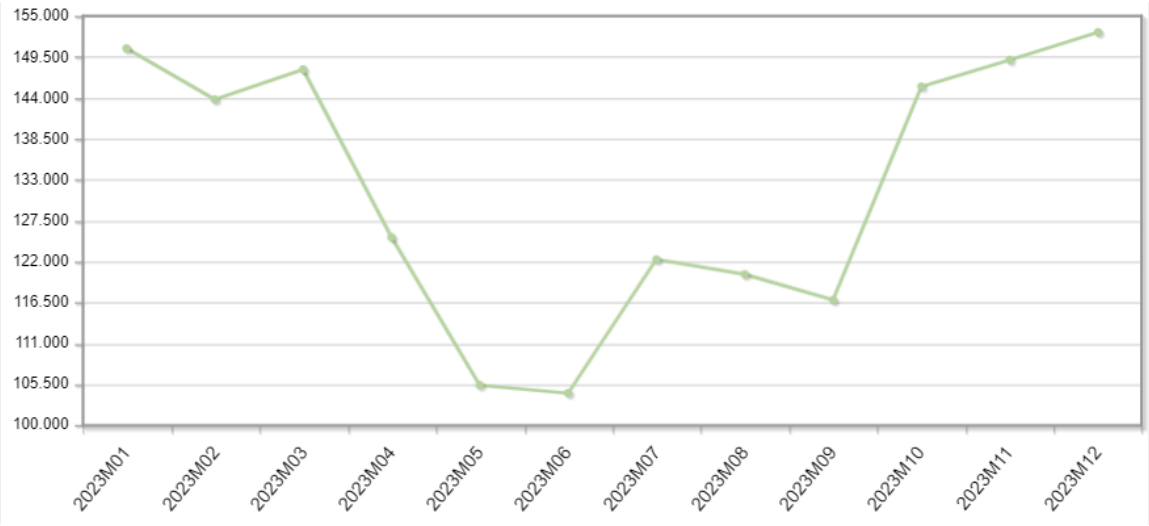


Ilustración 19. Distribución de la población turística en 2023 en San Bartolomé de Tirajana. Fuente: INE.

10.7.1. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

En general los usos se encuadran en el entorno de la Parcela D son los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel
- Hotel o apartamentos
- Apartamentos.

Normalmente los usos se podían relacionar con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología - que podía ir desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows extensivo con 2 plantas,- ,la posibilidad de tener una tipología que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y posteriormente residencializados, etc. han hecho que la realidad es que, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen en explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa

[21] Número de turistas mensuales por municipio de destino, desglosados por continente y país de residencia según el instituto Nacional de Estadística. La mediación se ha realizado a partir de la posición de los teléfonos móviles.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 36/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado la baja, reabre el establecimiento también tras una Renovación integral.

En segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahotelero de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado renovaciones ejemplares como “El Yate” o “Las Barcas”, pero son inversiones de alto coste que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

10.7.2. PERSPECTIVA DE GÉNERO

La consulta de diversa bibliografía (manuales y guías técnicos de Administraciones Públicas, publicaciones de organizaciones y colectivos que trabajan en la materia, así como documentos académicos/científicos) apunta a líneas de análisis sobre perspectiva de género en el urbanismo a la planificación: (1) accesibilidad y movilidad, para garantizar que los diferentes colectivos sociales tengan igualdad de oportunidades en términos de transporte público, senderos peatonales, y acceso a servicios esenciales; (2) seguridad urbana, con el fin de abordar preocupaciones específicas de género en el diseño urbano, como la iluminación, la visibilidad de espacios púbicos y la prevención del acoso sexual; (3) vivienda y espacios residenciales, relacionado con las decisiones que desde planificación pudiesen afectar la vivienda y los espacios residenciales, como la accesibilidad a servicios, la distribución de equipamientos y la seguridad en áreas residenciales; o (4) equipamientos y servicios, que garanticen una buena distribución para asegurar que satisfacen las necesidades específicas de los colectivos, incluyendo centros de salud, escuelas, guarderías y otros servicios públicos.

Por lo que respecta a seguridad, se articula un análisis de los puntos críticos, de los generadores de actividad, del mobiliario, áreas ajardinadas y vegetación urbanas, señalización, recorridos y disposición de espacios libres. La falta de visibilidad, accesibilidad o diseño urbano adecuado propicia comportamientos incívicos o delictivos. Además, la presencia de áreas sin desarrollar puede afectar a la movilidad de algunas personas, ya que podrían sentirse menos seguras al transitar por ellas, especialmente durante la noche.

En el ámbito de ordenación se identifica el entorno del viejo centro comercial/balneario, actualmente en desuso y estado de abandono, como un enclave crítico desde el punto de vista de la seguridad en el ámbito de ordenación debido a que dibuja un tramado de vías peatonales con baja visibilidad e iluminación que podría poner en riesgo la seguridad de los diferentes colectivos que transitan por estas vías.

De otra parte, la parcela D1 actualmente constituye un solar que es utilizado como aparcamiento. Aunque es de titularidad privada, es común advertir personas transitando por el mismo como un espacio que da acceso al litoral por encontrarse sin una barrera física que impida el paso a esta. Ello supone una merma a la accesibilidad y movilidad pues se está utilizando un espacio no destinado a esta finalidad por lo que no reúne las condiciones óptimas que garanticen la seguridad y accesibilidad en este espacio.

Finalmente, los servicios comerciales que se dan en la Parcela D son insuficientes y desvinculados e ineficaces para servir a las necesidades específicas de la población.

10.8. PATRIMONIO CULTURAL

A pesar de la riqueza cultural que se concentra en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, el área de interés no cuenta con elementos de valor declarado u otros que susceptibles de serlo. Esta afirmación se fundamenta en la revisión de fuentes y bases de datos disponibles de carácter insular y municipal, entre

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 37/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

las que destaca el Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés histórico – artístico; y la relación de Bienes de Interés Cultural de Gran Canaria.

10.9. PAISAJE

Para el caso que interesa, el paisaje debe ser entendido (tal como refirió en su memoria de información el Plan Territorial Parcial Playa del Inglés PTP-8[22]) como "*recurso vinculado de modo unívoco al turismo, entendiendo incluso con carácter de equipamiento de la oferta alojativa*". Aunque "*…es posible que este territorio constituya, para buena parte de los turistas, poco más que el marco escenográfico lejano de una actividad que se desarrolla casi siempre en un entorno inmediato absolutamente urbano y generalmente trivial; pero, aun así, el recurso básico del paisaje está ahí, dispuesto para ser consumido*"[23].

Con respecto a lo expuesto, el ámbito de estudio se caracteriza por la combinación del paisaje propio de la urbanización turística con el carácter natural de las playas anexas a éste, combinando los aspectos propios del litoral turístico de municipios como Mogán (como la urbanización en lomas de Morro Besudo), y el reconocible escenario conformado por el binomio arenales-ciudad turística que caracteriza la imagen de Maspalomas- Costa Canaria.

En concreto, en el entorno inmediato del ámbito de actuación, la urbanización discurre sobre una pendiente moderada que acaba en la ejecución del paseo marítimo, eje que actúa como elemento de contacto entre la playa y el espacio urbanizado. Destaca en el skyline de este tramo las grandes alturas de algunas edificaciones hoteleras que componen el fondo escénico de la segunda línea de mar, en contraposición con las edificaciones de escasa entidad que ocupan la primera franja del frente litoral, afectadas en su mayoría por un alto grado de obsolescencia.

Así, y en particular respecto al ámbito de actuación desde el punto de vista de la calidad visual, destaca el abandono de algunos espacios dentro de la trama urbana, entre los que encontramos la parcela D1, vacante desde la demolición del restaurante La Rotonda hace más de veinte años.



Ilustración 20. Vista del ámbito de actuación de la MM (Playa de San Agustín y Morro Besudo al fondo) desde el Hotel Costa Canaria. Fuente: http://www.spain-grancanaria.com

[22] Anulado por Sentencia del Tribunal Supremo nº. 1.891/2016 de 20 de julio.

[23] Faustino G. Márquez (2005). *El paisaje como recurso*. Revista BASA, nº 28

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 38/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

10.9.1. EL PAISAJE SEGÚN EL PGOS Y EL PMM

En consonancia con lo anterior, la información ambiental integrada en el documento de Aprobación Inicial del PGOS, reconoce para la zona de San Agustín un valor moderado de la calidad visual del paisaje según la densidad y presencia de elementos vegetales y al grado de transformación humana, que ha derivado en la transformación de sus condiciones paisajísticas naturales. Una valoración que parte de la consideración del paisaje como "*una porción de espacio caracterizado por un tipo de combinación dinámica, y por consiguiente inestable, de elementos geográficos diferenciados (abióticos, bióticos y antrópicos), que actuando dialécticamente unos sobre otros, hacen del paisaje, un conjunto geográfico indisociable, que evoluciona en bloque, tanto bajo el efecto de las interacciones entre los elementos que lo constituyen, como bajo el efecto de la dinámica propia de cada uno de los elementos considerados separadamente*"; a partir de la definición de George Bertrand. Fundamentada en el relieve, la vegetación y las actuaciones humanas como componentes del paisaje, la valoración propuesta por el PGOS, entiende las unidades de paisaje organizadas a través de los elementos básicos de la estructura, cubierta y usos que existen en el territorio.

Además de lo anterior, el PGOS diferencia para la valoración entre paisajes rurales y urbanos; referidos estos últimos (entre otros) a San Agustín, para los que ha tenido también en cuenta los espacios libres existentes y su estado, la dimensión de los viales con relación a la altura de los edificios (a mayor altura debe corresponder más anchura de la vía), el estado de las construcciones y las tipologías de la trama (considerando positivo un alto grado de homogeneización). Análisis que jerarquiza los resultados mediante cinco valores (muy baja, baja, media, alta y muy alta calidad visual), por lo que resulta para San Agustín un valor intermedio de la calidad visual.

En relación con lo expuesto, el PMM diferencia también entre soporte natural, soporte funcional y espacio edificado; integrando en este último el espacio objeto de la presente MM con valor alto de la calidad visual.

En consecuencia, es notable la importancia de este ámbito con relación a la configuración paisajística del litoral, más si cabe teniendo en cuenta la relevancia de éste en un entorno en el que se desarrolla la actividad turística, y donde el paisaje se presenta como uno de los elementos de mayor atractivo para el visitante.

10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 39/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10



Ilustración 21. Callejero turístico. Fuente: IDECanarias.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500). Vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un parking público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado; la misma que conecta con la calle Las Retamas que es la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.



Ilustración 22. Paseo de San Agustín. Fuente: cosasdearquitectos.com

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto a la parcela de actuación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más angosto que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria). Vía que, además de acoger el mayor flujo peatonal y estar dotada de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 40/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGOS, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, como consecuencia del turismo local de segunda residencia y los usuarios de la propia playa. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con una frecuencia de paso estimada entre los 20-60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que, desde el punto de vista turístico, presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y el área metropolitana de Telde, así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte – este – sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor dimensión cuentan con menor frecuencia o cobertura, motivo por el cual pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado frete al trasbordo entre varias líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes que adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a los traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la insuficiente iluminación de determinadas vías (principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

10.10.1. CARECTERÍSTICAS Y FLUJOS DE LA MOVILIDAD

Llegar a esbozar este escenario concluyereconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad y que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio.

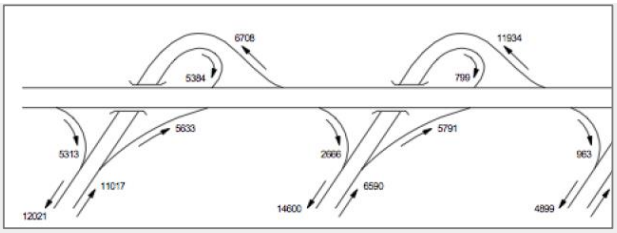


Ilustración 23. Esquema de flujos de los enlaces de Tarajalillo y Las Burras con la GC-1. Fuente: PGOS .

Así, tomando como base el citado estudio de movilidad del PGOS, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajailillo y las Burras) entran y salen del núcleo turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Estas conexiones canalizan

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 41/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un importante papel en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

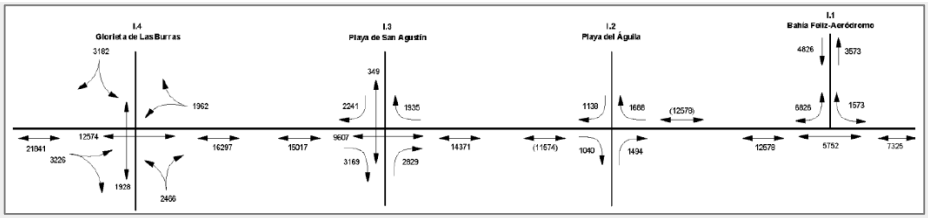


Ilustración 24. Esquema de flujos de los enlaces de la GC-500 en el tramo urbano a su paso por San Agustín y entorno de proximidad. Fuente: PGOS.

Un núcleo turístico cuya evolución demográfica, según el EMU del PGOS, había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC., considerando que este incremento se ha producido en en el contexto sociocultural del sur de Gran Canaria, donde tradicionalmente la movilidad está basada en el uso del vehículo privado; conlleva un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Este hecho supone, entre otros, un aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística (tanto local como externa) en lo que a movilidad y transportes se refiere, genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente, planteado en previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata, pues, de una complicación añadida a la que de por sí genera una discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de las dinámicas de los movimientos originados por turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan como consecuencia del uso residencial y sus necesidades asociadas, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y la de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero). Tal es así que, del análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen; mientras que los viajes con destino en San Agustín representan solo el 6,36%, procedentes en su mayoría desde Playa del Inglés y Maspalomas.

10.11. CALIDAD AMBIENTAL

Se entiende la calidad ambiental como el conjunto de características ambientales que califican el estado, disponibilidad y acceso a componentes de la naturaleza y la presencia de posibles alteraciones en el ambiente que puedan alterar sus condiciones y los de la población de una determinada zona o región.

Sobre la calidad del aire, la Red de Control y Vigilancia de Canarias señala como buenos los resultados vinculados respecto a parámetros de concentración de SO2, NO2 y O3; así como de partículas en suspensión de <10um, correspondiente a la zona ES0510 – Sur de Gran Canaria que toma los datos de la estación localizada en la propia área de estudio de San Agustín, y al que se refiere la medición consultada de fecha 13 de junio de 2018.

Por otra parte, en lo que a emisión de ruidos se refiere, a partir del Mapa Estratégico de Ruidos de Carreteras del año 2012 publicado por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, se

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 42/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

identifica el nivel sonoro LDEN (24h) del área de estudio (y su zona de proximidad), con valores de entre los 30 y los 55 dB (A) en la mayor parte del área de estudio de la MM. Niveles que se consideran bajos, que aumentan de forma genérica a mayor proximidad a la vía GC-500, y que incluso son inferiores a 30 dB (A) durante la noche para el ámbito de actuación definido como objeto de la MM y que se han visto incrementados durante el período comparativo de 2007 – 2012.

Respecto a la calidad del agua de las zonas de baño, a partir del Censo de Vertidos desde Tierra al Mar en Canarias del período 2016-2017, se conoce que existe un punto de vertido denominado 09GCSB – Aliviadero EBAR Monter EL Moro: ubicado en Morro Besudo, al Este del área de estudio, titularidad de ELMASA y en situación administrativa no autorizada según información del Censo. El mismo bombea por gravedad las aguas residuales urbanas de la zona hasta la EDAR de Bahía Feliz, desde una cota de +20 metros, a través de una conducción de desagüe de fibrocemento cuyo estado se valora como bueno. Conducción habilitada para actuar únicamente en momentos puntuales como aliviadero de la estación de bombeo de la que no se conoce mayor información.

El mismo se corresponde con el punto de muestreo identificado con el código A-5-8 de los anteriormente referidos Estudio Ecocartográficos. Zona a la que se asigna categoría APTA para el baño a partir del Informe Sanitario del Servicio Canario de Salud, al que se vincula como excelente la clasificación anual del agua de baño y con ello, la concesión de la Bandera Azul para el período 2018/2019.

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

A fin de mantener (en lo posible) la consonancia entre la información ambiental de referencia y el presente DAE y evitar dobles evaluaciones sobre el mismo ámbito, el diagnóstico ambiental toma como base el contenido del diagnóstico del PGOS, así como el del PMM. Esta información, consultada y completada sobre los aspectos específicos pertinentes, se ha modificado en aquellos casos en los que se ha considerado necesario por no adecuarse a la concreción del ámbito de la MM. El objetivo es adecuar la metodología de este estudio a las existentes y ofrecer un marco comparable entre estos documentos.

RANGO	ABIÓTICO		BIÓTICO		ANTRÓPICO	
1	F		B		A	
2	Fb	Fa	Bf	Ba	Af	Ab
3	Fba	Fab	Bfa	Baf	Afb	Abf

Ilustración 25. Esquema de la clasificación de las unidades ambientales del PGOS. Fuente: PGOS.

En este sentido, el PGOS define las unidades ambientales como "*porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito o caracterizadas por un paisaje y un funcionamiento común que se definen o delimitan atendiendo además al predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones*". Se diferencia entre las unidades ambientales de carácter:

- Natural.
- Agrícola.
- Mixto.
- De transición.
- Urbano y asentamientos de población.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 43/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Es en este último grupo, Unidades de Carácter Urbano y asentamientos de población, en el que queda incluido el ámbito de la MM, en concreto en la *Unidad ambiental U-7*, descrita por su denominación como área turística con predominio de la edificación en bloque, como parte de las unidades urbanas.

Por su parte, la unidad ambiental de referencia para el PMM es la definida con el código A-2-5, integrada en el sistema o tipología de *unidades de espacio edificado del frente urbano litoral, entendido éste como el corredor que constituye en tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado*. Diferenciada de otras 28 unidades por factores como: el uso existente, la tipología edificatoria y la relación entre el espacio construido y el espacio libre.

Además de los anteriores, cabe tener en cuenta también algunos de los contenidos del diagnóstico que incorpora el PTP-8 acerca de las limitaciones de uso y problemática ambiental. Información que, a pesar de contener menor detalle que los instrumentos urbanísticos, aporta cuestiones que permiten clarificar o identificar el origen de determinados problemas o impactos descritos en los plantes citados anteriormente. Para ello se toma como referencia la información relativa a la unidad ambiental definida como *Área urbana de Playa del Inglés y San Agustín*.

Una vez identificadas las unidades ambientales homogéneas de referencia, se realiza el diagnóstico con base en la definición territorial de la unidad definida por el PGOS, (U-7) por considerarse de escala suficiente para la contextualización territorial y por contener la información más actualizada sobre el ámbito en cuestión. No obstante, se ha completado la información con los estudios desarrollados tanto por el PMM como por el PTP-8, por considerarlos complementarios y vinculantes con respecto al objeto de la modificación.

11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO

Mediante la revisión del diagnóstico ambiental de los documentos de planeamiento elaborados recientemente, se identifican los valores acerca de la capacidad de uso del ámbito de actuación de la MM. En este sentido, se trata de una valoración del PMM sobre la calidad para la conservación, las limitaciones de uso y las potencialidades; mientras que el PGOS valora la capacidad de uso como parte de la potencialidad, junto al valor cultural y la calidad para la conservación.

En cualquier caso, se hacen propias las definiciones y valoraciones aportadas en cada estudio entendiéndolas adecuadas para el diagnóstico del ámbito de actuación de esta MM. Tanto el PMM como el PGOS entienden la capacidad de uso del territorio en función de su mérito para ser conservado, así como de sus potencialidades para ser aprovechado.

Al respecto, en los apartados siguientes se incorpora la información en detalle, si bien, cabe traer al menos sobre la capacidad de uso, las cuestiones a las que apunta el PGOS mediante su diagnóstico, donde la U-7 se categoriza como una unidad ambiental con necesidad de mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras. Dicha categoría es compartida con las contiguas U-6 y U-3 (igualmente de carácter urbano). Por el contrario, la unidad ambiental N-27, es la que presenta una capacidad de uso diferente, enfocada a la conservación puesto que contiene valores geológicos y de paisaje natural vinculados al entorno litoral y zona de playa. Así pues, la categoría vinculada a la U-7 pone de manifiesto que esta unidad no destaca particularmente por las condiciones estéticas de la edificación ni la adecuación funcional y paisajística de sus infraestructuras.

Como conclusión, se pone de manifiesto la necesidad de mejorar la calidad estética de las edificaciones a través de medidas que logren su rehabilitación e integración, así como otras que mejoren la funcionalidad de los viarios, como por ejemplo los tramos peatonales, los elementos urbanos como el mobiliario y las zonas verdes.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 44/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

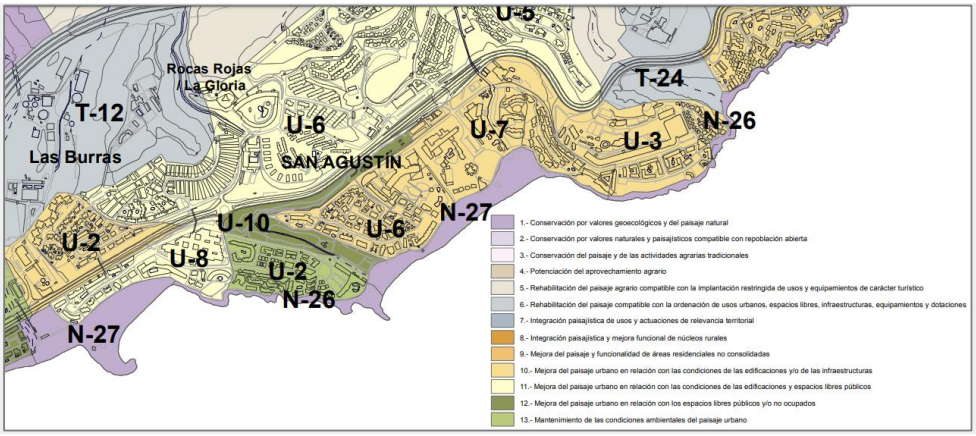


Ilustración 26. Calidad de uso. Fuente: PGOS.

11.1.1. CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

En este sentido, el contenido del PGOS entiende la calidad para la conservación como uno de los factores que determinan la potencialidad, refiriéndose a la conservación como la "*localización de elementos territoriales más importantes que deben ser conservados aglutinando las actividades más agresivas hacia zonas de menor valor*". Conceptualización en la que se entiende que el espacio urbano responde a características propias y diferenciadas del sistema natural-rural.

Así, para las unidades urbanas (en las que se integran las de asentamientos de población) se valoran las expectativas de calidad ambiental a partir de una fórmula ponderada que cuantifica la incidencia de los elementos territoriales, contemplando:

- Calidad de la biodiversidad a partir de las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico.
- Calidad visual del paisaje a partir de la valoración de las edificaciones (diversidad de tipología, altura, contraste de volúmenes, textura de fachadas, contraste de colores de fachadas y estado de conservación de edificaciones); de los viales (tipología, funcionalidad, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto); así como la valoración de los espacios libres públicos (tipología existente, estado de conservación, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto).
- Calidad del patrimonio cultural a partir de la presencia de bienes patrimoniales y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC).

$CC = \frac{(Cbio * 2) + (Cvpai * 8) + (Cpcul * 4)}{14}$ Siendo: Cbio = Calidad de la biodiversidad Cvpai = Calidad visual del paisaje Cpcul = Calidad del patrimonio cultural	Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

Ilustración 27. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico de la calidad para la conservación del PGOS. Fuente: PGOS.

El valor resultante para la unidad ambiental U-7 es alto (en contra de los valores bajo y muy bajo que son predominantes en el contexto San Agustín – Bahía Feliz, al igual que la tendencia del entorno de Playa del Inglés), similar a otras unidades generalmente vinculadas al frente litoral (o colindantes a este) del espacio urbano – turístico.

Por su parte, en la misma línea, la valoración contenida en el PMM reconoce que para el área de San Agustín el valor de calidad para la conservación es igualmente alto.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 45/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

11.1.2. VALOR CULTURAL

Este diagnóstico se extrae únicamente del PGOS, que aplica una metodología basada en la distribución territorial, singularidad y estatus de protección del patrimonio a partir de la fórmula que se acompaña, distinguiendolos resultados según el valor numérico a partir de la clasificación que se indica.

$$VC = \frac{(dtp * 4) + (spp * 2)}{6}$$

Siendo:
VC = valor cultural
vdtp = distribución territorial del patrimonio
spp = singularidad y estatus de protección del patrimonio

Valores superiores a 2,81: unidades con valor cultural Muy Alto
Valores comprendidos entre 1,50 y 2,81: unidades con valor cultural Alto
Valores comprendidos entre 0,51 y 1,49: unidades con valor cultural Moderado
Valores comprendidos entre 0,12 y 0,50: unidades con valor cultural Bajo
Valores inferiores a 0,12: unidades con valor cultural Muy Bajo

Ilustración 28. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico del valor cultural del PGOS. Fuente: PGOS.

Como resultado se obtiene que el valor cultural de la U-7 es muy bajo. Categoría que agrupa a más de tres cuartas partes de los sectores urbanos del municipio ya que no presentan ningún elemento de patrimonio cultural de especial relevancia, si bien esto no conlleva que este tipo de unidades dejen de tener interés para el conjunto escénico o del paisaje en el que se encuentran integrados.

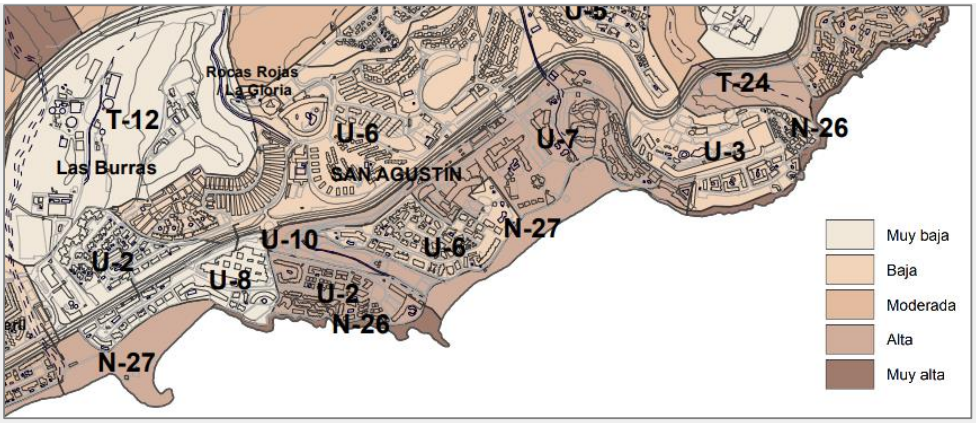


Ilustración 29. Calidad para la conservación. Fuente: PGOS.

11.1.3. POTENCIALIDADES

Ya que el PGOS lleva a cabo su diagnóstico de potencialidades a través de la valoración de aspectos como la calidad para la conservación y el valor cultural sin tratar la potencialidad,; el análisis de este punto se realiza con base en el contenido del PMM y del PTP-8.

En este sentido, el PMM desarrolla el diagnóstico a partir de la evaluación de las unidades ambientales que acogen ciertas actividades que, en busca de revertir positivamente sobre el desarrollo económico, no impliquen o tengan como consecuencia una modificación negativa en el entorno. Así, el PMM diferencia las potencialidades entre los siguientes tipos:

- Para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.
- Para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.
- Para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.
- Para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 46/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

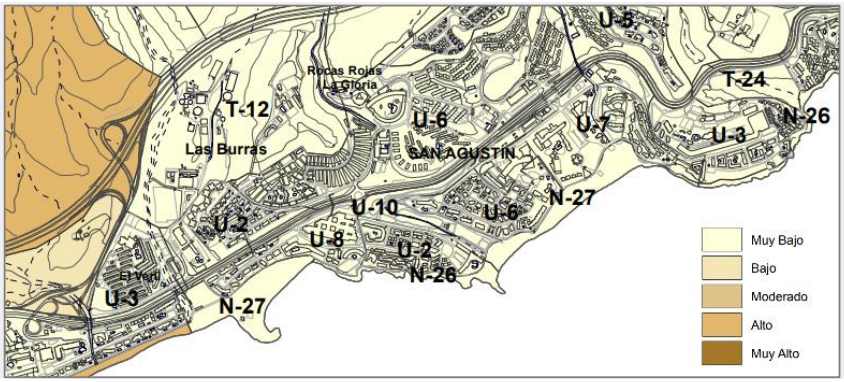


Ilustración 30. Valor cultural. Fuente: PGOS.

A pesar de que el PMM no identifica la UA A-2-5 con ninguna de las tipologías referidas, se ha procedido a realizar un extracto de las cuestiones contenidas en dichas tipologías en los casos en que exista relación respecto a la situación y el estado actual de la parcela de interés. De este modo, entendiendo como potencialidad el *conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio (en este caso desde el punto de vista turístico*), se obtiene como resultado la correspondencia entre el ámbito de actuación objeto de la MM y las diferentes tipologías de potencialidad de uso descritas por el PMM para las unidades ambientales. Estas son potencialidades para:

- La mejora de la accesibilidad y funcionalidad: por estar en contacto con el frente litoral como parte del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales (en este caso no vinculada a oferta comercial/complementaria) con calidad visual del paisaje moderada, siendo susceptible de mejora como espacio intermedio entre la franja litoral y la zona de interior.
- La reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos: por contener una parcela urbana sin edificar que genera efectos nocivos sobre la calidad escénica del entorno turístico; con especial trascendencia debido a su dimensión y/o proximidad a áreas receptoras de visitantes (como por ejemplo la propia playa) y de canalización de flujos (como por ejemplo el paseo marítimo) y al enorme potencial que posee para acoger nuevas actuaciones o usos turísticos.
- El aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados: por estar en una situación privilegiada de primera línea, en el marco de una urbanización turística necesitada de un proceso de revitalización y renovación a través de operaciones que diversifiquen la oferta y presten servicios diversos al dominio público, como los usos turísticos de equipamiento complementario y los alojativos.
- La mejora de tratamiento estético y gestión de residuos en espacios libres obsoletos que no se encuentran en funcionamiento. Esto se plantea mediante medidas para revitalizar o revalorizar este espacio a fin de mejorar la calidad estética para el aprovechamiento actual, con previsión de una futura demanda de la actividad turística a la que hace referencia también el propio PMM.

Es oportuno además tener en cuenta que, entre los factores o elementos de interés ambiental reconocidos en el estudio realizado por el PMM se encuentran el clima y la calidad de las playas (cuestiones de carácter ambiental) frente a la oferta de actividades culturales, el recreo infantil o la oferta complementaria. Cuestión que en cierto modo resalta la necesidad de considerar la implantación de ciertos usos, más aún cuando se plantea frente a espacios de relevancia o fragilidad ambiental, como ocurre en el caso de la presente MM, a fin de no comprometer su valor, con vistas al futuro de las diferentes parcelas y su entorno.

Además de lo anterior, por su parte y desde un punto de vista de la valoración de las potencialidades, el PTP-8 relaciona la potencialidad a los usos vocacionales entre los que diferencia los siguientes valores:

- Naturales (presencia de ecosistemas poco degradados o elementos singulares).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 47/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

- Estético (calidad visual del paisaje y elementos que percibe un observador, principalmente geomorfológicos y vegetación, visibilidad y elementos antrópicos).
- Relacionados con la productividad primaria.
- Relacionados con la actividad secundaria y terciaria.

Asignados a cada uno de ellos los valores que acompañan, se percibe cómo los resultados particulares resultantes para la unidad ambiental *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* difieren en cierto modo de los resultados en caso de utilizar la metodología aplicada (en el mejor de los casos y en particular) al ámbito de estudio de la MM. Así, si bien se estima que los valores naturales y de productividad primaria y secundaria/terciaria presentan una correspondencia semejante entre el *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* y el ámbito de estudio de la MM; en el caso de los valores estéticos, el valor para el segundo caso es especialmente mayor que el resultado fijado en el PTP-8, debido principalmente a las características del espacio de estudio de la MM que acoge un entorno eminentemente relacionado con la franja litoral, con aspectos morfológicos de mayor particularidad que en el caso de la unidad del PTP-8 donde (si bien no existe un alto contraste de fondo paisajístico) se presenta en altura el entorno de Morro Besudo, quedando el resto del espacio de estudio en una vista inferior donde el continuo urbanizado cae con suave desnivel desde la GC-500 hasta el borde costero.

NATURALES	• Muy Alto: la vegetación presente se corresponde con la potencial climácica, y/o la geomorfología es idónea para la presencia permanente de especies emblemáticas. • Alto: Existe una vegetación bien conservada en general, y/o la morfología favorece la presencia de especies emblemáticas. • Medio: Se observan modificaciones en vegetación potencial, y/o la morfología permite la presencia de especies emblemáticas.	• Bajo: Se observan modificaciones importantes en la vegetación potencial, y/o la morfología puede servir de cobijo esporádico a determinadas especies emblemáticas. • Muy Bajo: No existe vegetación en la unidad, y/o la morfología no favorece la presencia de especies emblemáticas.
ESTÉTICOS	• Muy Alto: Paisaje espectacular, formaciones con intensos contrastes cromáticos, ausencia de elementos discordantes y visibilidad elevada. • Alto: Morfología que incrementa notablemente el valor del paisaje, formaciones con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes son escasos y la visibilidad elevada. • Medio: La morfología incrementa el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, hay elementos discordantes pero la visibilidad es baja.	• Bajo: formación con intensos contrastes cromáticos, la morfología no influye decisivamente en el valor del paisaje, hay elementos discordantes y la visibilidad es elevada. • Muy Bajo: la morfología no influye en el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes definen el paisaje y la visibilidad es muy elevada.
PRODUCT. PRIMARIA	• Alto: presenta un elevado potencial agrícola. • Medio: presenta un potencial agrícola bajo. • Bajo: no presenta potencial agrícola.	
PRODUCT. SECUNDARIA Y TERCIARIA	• Muy Alto: presencia de todas las infraestructuras necesarias y proximidad a zonas urbanas. • Alto: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y abastecimiento, saneamiento y electricidad además de cercanía a zonas urbanas. • Medio: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y/o abastecimiento y/o saneamiento y/o electricidad y relativa cercanía a zonas urbanas. • Bajo: Presencia solo de carreteras secundarias y zonas urbanas alejadas. • Muy Bajo: Ausencia de infraestructuras y zonas urbanas muy alejadas o difícilmente accesibles.	

Tabla 1 - Metodología para el cálculo de potencialidades del PTP-8. Fuente: PTP-8.

Esta situación, en la que el valor estético muestra cierta relevancia (estimada en un valor medio) junto a la productividad secundaria o terciaria (particularmente terciaria vinculada al interés turístico que acoge la zona), pone de manifiesto que cuestiones como el tratamiento de las alturas juega un papel fundamental en el escenario visual de este entorno donde, si bien se percibe en cierto modo una pantalla edificatoria en el fondo escénico que acota un continuo edificatorio de escasa altura en la zona Oeste (con establecimientos alojativos como los hoteles Corallium Beach, Costa Canaria o Tamarindos en primer plano, y otros de fondo como los hoteles Corona Roja en El Veril o Beach Club en San Agustín). Mientras, en la zona Este (más próxima al ámbito de actuación de la MM), se presenta en el entorno próximo al emplazamiento del ámbito de actuación de la MM, un progresivo aumento de las alturas a medida que asciende la ladera de Morro Besudo desde cotas más bajas, generando una visión escalonada de las alturas de las edificaciones, de la que resulta un escenario de cierto carácter orgánico entre los elementos antrópicos y la orografía.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 48/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10



Ilustración 31. Vista Oeste (izq.) y Este (dcha.) del ámbito de estudio. Fuentes: Pinterest.es y tripadvisor.it

Un efecto que, desde el punto de vista paisajístico, debiera mantenerse en futuras intervenciones tanto en la propia prominencia de Morro Besudo, como desde el entorno de base de esta prolongación en altura.

11.1.4. LIMITACIONES DE USO

El PGOS apunta que no existen limitaciones significativas en la U-7 frente a otras unidades con limitaciones derivadas de la calidad para la conservación significativa. Es preciso referir que, además de estas, la unidad contigua que acoge la playa de San Agustín forma parte de las unidades cuya limitación de uso deriva de su significativa calidad visual del paisaje (además de la derivada de la calidad significativa para la conservación). Hecho a tener en cuenta desde el punto de vista del interés paisajístico que se presenta en el frente litoral a diferencia del escenario contrario configurado, en contra, en el lado tierra donde no se identifica ninguna unidad contigua con limitación de uso diferente a la de la U7, al menos hasta el límite con la GC-1 y otras derivadas de sus riesgos naturales que se presentan con discontinuidad al Este y Oeste.

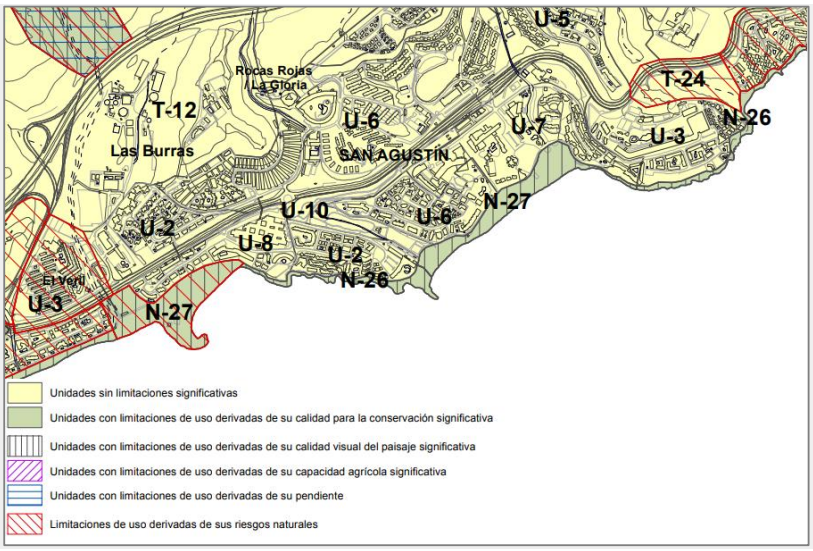


Ilustración 32. Limitaciones de uso. Fuente: PGOS.

En relación, el PMM aborda las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales a la *coincidencia de un cierto número de recursos o limitaciones físicas en una misma unidad ambiental, entendiendo que esta coincidencia es la que determina el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que a su vez implican una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente*. Así, su diagnóstico diferencia cuatro tipos de limitaciones de uso principales entre las que se encuentran las derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales, la de los elementos bióticos terrestres; la pendiente del terreno; y la de los elementos de valor cultural. De entre estas, tal y como describe las limitaciones el propio PMM, no es

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 49/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

posible relacionar la situación con alguna de ellas, siendo únicamente la calidad visual del paisaje la que pudiera ser determinante para establecer los usos del ámbito, no solo por los efectos de su implementación, sino por la oportunidad de que estos llegasen a ser precisamente desarrollados, ya que lo contrario podría suponer una reducción de la calidad ambiental del entorno tal y como ocurre en la actualidad tanto con la totalidad de la parcela D1 como con parte de las parcelas D2 y D3.

Por su parte, y en suma a lo anterior, el PTP-8 no concreta limitaciones de uso específicas acerca del ámbito de estudio de la MM, considera (aunque en el contexto de otros espacios concretos dentro de su ámbito, con especial carácter natural y necesidad de conservación) la necesidad de prohibir determinados usos o actividades (a favor de los parámetros ambientales en general). Cuestiones que por su contenido son extrapolables (no por el carácter natural pero sí por cuestiones de conservación y/o recuperación o mantenimiento de la calidad ambiental del entorno) al ámbito de actuación de la MM teniendo en cuenta su estado actual. Estas son:

- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*
- *Alteración de las condiciones paisajísticas o medioambientales, salvo que estén motivadas por razones de gestión y conservación.*
- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*

Al respecto, en cuanto a la limitación 1, es cierto que actualmente no se encuentran en activo las actividades comerciales de los usos previstos para la totalidad de las , pero debe entenderse que su falta de desarrollo en la actualidad (derivado tanto del declive en el caso del centro comercial como de la falta de interés o de oportunidad en el caso de la parcela D1) ha tenido como consecuencia indirecta la degradación del ámbito de actuación de la MM (en particular) y del entorno de proximidad (en general); aunque ello se deba directamente a la citada falta de desarrollo del correspondiente uso tras un largo período desde la aprobación de la correspondiente ordenación, y no a las actividades vinculadas al citado uso en sí mismo. Es decir, que la actual definición del uso comercial para el conjunto del ámbito de actuación de la MM y su falta de desarrollo han motivado a la degradación del entorno, por lo que se considera dicho uso como causante de peso del actual estado de las citadas parcelas.



Ilustración 33. Vista del impacto visual de la parcela D1 junto a la Playa de San Agustín y el paseo litoral. Fuente: www.visitarcanarias.com ©JuanApo

De igual modo, respeto a las limitaciones 2 y 3, viene a ser el actual uso de parte del ámbito de actuación(uso irregular como estacionamiento) el que genera una alteración de las condiciones paisajísticas, así como la degradación del propio ámbito de actuación de la MM y de su entorno.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 50/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO.

Acerca de la problemática ambiental, realizado el trabajo de campo y la revisión del contenido de información y diagnóstico de los documentos de planeamiento de referencia, se ha comprobado que, en líneas generales, persiste la problemática y los impactos contenidos tanto en el PGOS como en el PMM. En relación, se exponen a continuación aquellos aspectos que dichos planes aportan acerca de las unidades ambientales que en cada caso contienen el ámbito de actuación que centra el interés de la presente MM, incorporando además las especificidades o ajustes pertinentes para concretar con mayor precisión la situación ambiental actual de dicho ámbito.

Así, por una parte, el PGOS establece que la problemática ambiental de la U-7 es el *dominio de problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edificaciones y construcciones*. Escenario para el que se describen problemas concretos entre los que (con relación al objeto de la MM) conviene destacar:

- Mal estado de conservación y/o gestión del solar, así como ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas del solar de la parcela D1 y de su uso actual como estacionamiento.
- Construcciones en ruina, en el caso de la edificación que acogía el centro comercial preexistente.
- Escasa integración visual de borde en el caso del cerramiento habilitado en el perímetro del centro comercial preexistente en desuso.

Por su parte (y en la misma línea) el PMM refiere para la unidad A-2-5 el *dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.* Una tipología que para el ámbito de actuación de la MM queda relacionada con el mal estado de conservación de las edificaciones y con la concentración excesiva de cartelería. Además, con relación a la infraestructura viaria de proximidad, el mismo plan señala como problemática el estado obsoleto o degradado de los accesos a la playa para las que se vinculan cuestiones como tipología inadecuada de luminarias, degradación del mobiliario urbano o escasa integración visual de borde urbano con respecto al medio no ocupado.

En definitiva, se trata de cuestiones que afectan en conjunto a la calidad del paisaje urbano, principalmente relacionado con la falta de integración de la parcela D1 que es la que presenta una mayor cuenca visual, tanto desde la playa como vista desde el interior; además de su uso actual, que lleva a integrar los impactos derivados de la estancia o presencia de vehículos (motorizados y particulares como agravante) junto a un espacio de especial fragilidad, como es el espacio litoral en su conjunto; y los que derivan en general de una edificación en ruinas como sucede en otra parte del ámbito.Dos situaciones (el uso irregular de la parcela D1 y el estado ruinoso de la edificación de carácter comercial de la parcela D3) que parten de la falta de desarrollo de los usos actuales previstos (en ambos casos comercial) que, ya sea por el escaso atractivo o rentabilidad de las actividades contenidas en esta tipología de usos o por cualquier otra cuestión que haya llevado a la falta de interés de su promoción, revierten desde tiempo atrás no solo en la evolución y concentración de los citados impactos y problemática, sino en una evolución agravante en detrimento tanto de la calidad ambiental del espacio urbano de interés turístico como de la del espacio natural vinculado.

11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Mediante la valoración de la información y diagnóstico disponibles en la revisión previa de los citados documentos de planeamiento (PGOS, PMM Maspalomas Costa Canaria y PTP-8) ha sido posible identificar la situación de la capacidad y las limitaciones de uso, el valor cultural o la problemática ambiental (entre otros) del ámbito de estudio y de actuación. Además de estas, se identifican otros aspectos de los cuales derivan (de forma algo más genérica) efectos de carácter ambiental. Hecho por el cual se estima oportuno referirlos en este otro apartado.

Respecto de la movilidad y los transportes, la caracterización citada como parte de la información del ámbito de estudio, deriva tomar en consideración como aspecto negativo aquellos que pueden revertir del uso indiscriminado del vehículo privado. Entiéndase con ello el volumen de los flujos de tráfico rodado

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 51/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

en proximidad a la parcela objeto de la MM que, además, acoge actualmente un uso irregular vinculado precisamente al estacionamiento por encontrarse una oportunidad en la falta de aparcamientos públicos frente al volumen de vehículos que se da habitualmente en la zona.

Una situación a la que, además se presenta como agravante por no favorecer al cambio o mejora, la falta de jerarquía viaria que revierte en la desorientación de quienes se desplazan por la zona, con mayor efecto sobre los viandantes o peatones, especialmente cuando se trata de visitantes o turistas que desconocen el entorno, puesto que llega a generar desorientación y, en consecuencia, inseguridad y falta de comodidad respecto al destino; aún mayor en un entorno en el que son habituales las vías con fondos de saco.

En relación con lo anterior, la distribución del mobiliario urbano sobre las aceras dificulta también el tránsito peatonal; elementos entre los que se encuentran, por ejemplo, papeleras o contenedores de residuos habitualmente colocados junto o sobre aceras, en ocasiones de difícil localización. Hecho que revierte igualmente de forma negativa, en este caso, en la gestión de residuos y su efecto ambiental entendido desde la escala local. Deshechos que cuando acaban fuera de los depósitos destinados a tal fin llegan a generar una reducción de la funcionalidad de la red de drenaje que, en apariencia, pudiera ser suficiente en lo que se refiere a la vinculación o presencia en el viario vinculada a la recogida de aguas pluviales si se tiene en cuenta los días que a lo largo del año registran precipitaciones en esta zona de la isla. En cualquier caso, este sistema se entiende deficiente frente a la intensidad de las precipitaciones que, aunque escasas, se presentan habitualmente torrenciales, derivando de ello efectos de pérdidas materiales que conllevan fuertes impactos.

Sobre estas cuestiones aporta información también el PMM que, en la evaluación de carencias y debilidades de su ámbito, relacionadas con el objeto de la MM, refiere la falta de atractivo de espacios que, ya sea por falta de ejecución o por su inadecuada funcionalidad, revierten en la obsolescencia desde el punto de vista de la seguridad o la calidad ambiental, entendida además como el grado de inadecuación de la ordenación vigente. Es esta última una cuestión de base que habitualmente pudiera pasarse por alto como punto de partida para la recuperación o impulso de un espacio (no solo desde el punto de vista urbanístico sino como parte también de la calidad ambiental). Cuestión de tanto peso como lo es la residencialización creciente que viene sufriendo en entorno turístico en su conjunto, y el de El Veril – San Agustín – Bahía Feliz en particular.

Frente a todas estas cuestiones, además de las contenidas como parte de la información sobre análisis y diagnóstico previo cabe referenciar, tal como hace el PMM, algunos de los objetivos ambientales que desde el punto de vista local se ven comprometidos frente a la situación actual y las modificaciones futuras que pudieran darse respecto del ámbito de estudio y/o el ámbito concreto de actuación de la MM. Estos son, por ejemplo:

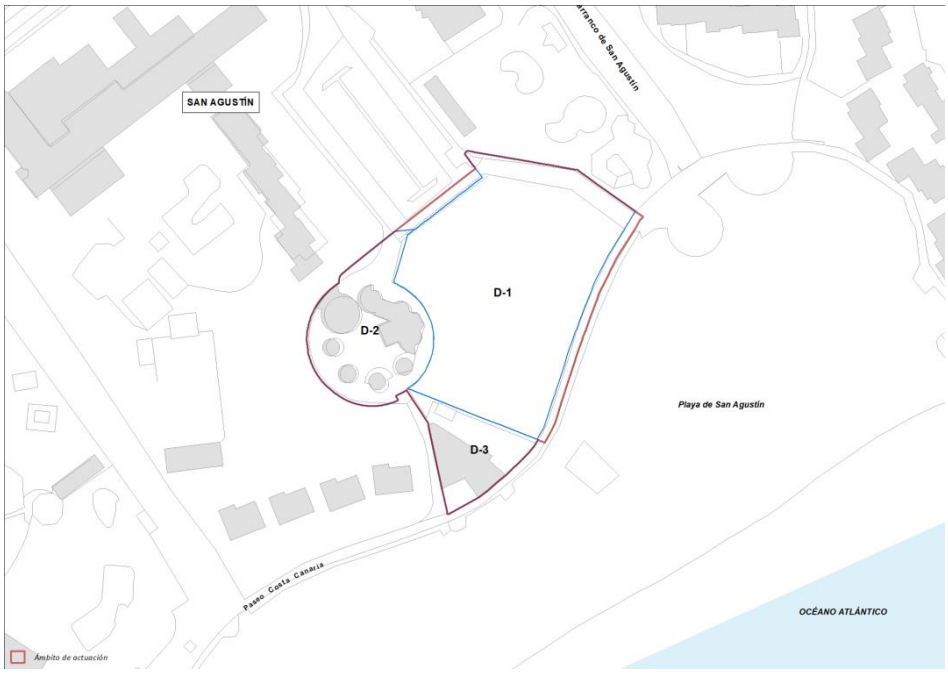
- La rehabilitación del espacio urbano-turístico respecto a la imagen del destino de cara al interés como destino.
- El incremento del bienestar a través de la calidad ambiental y paisajística.
- Contribuir a una ordenación racional con incidencia en la organización de los usos apropiados de referencia para un entorno que, a pesar de acoger uso residencial, las determinaciones de su ordenación deben orientarse al turismo por cuestiones, entre otras, de optimización de su funcionalidad como sistema y de garantizar su productividad vinculada al terciario.
- Potenciar elementos y actividades que eviten, reduzcan o sustituyan otras con efectos negativos desde el punto de vista paisajístico y de la calidad visual el ámbito.
- Fomentar el atractivo turístico preservando su identidad mediante la integración de productos turísticos que permitan renovar o rehabilitar el entorno en su conjunto en consonancia con los valores naturales como pudieran ser hábitos de vida saludables o cuidado personal, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 52/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tal y como consta en el *Capítulo V.Propuestas de ordenación* de la MJ, las Alternativas de ordenación planteadas en la MM son las siguientes:

La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.



12. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-01. Alternativa 1".

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 53/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

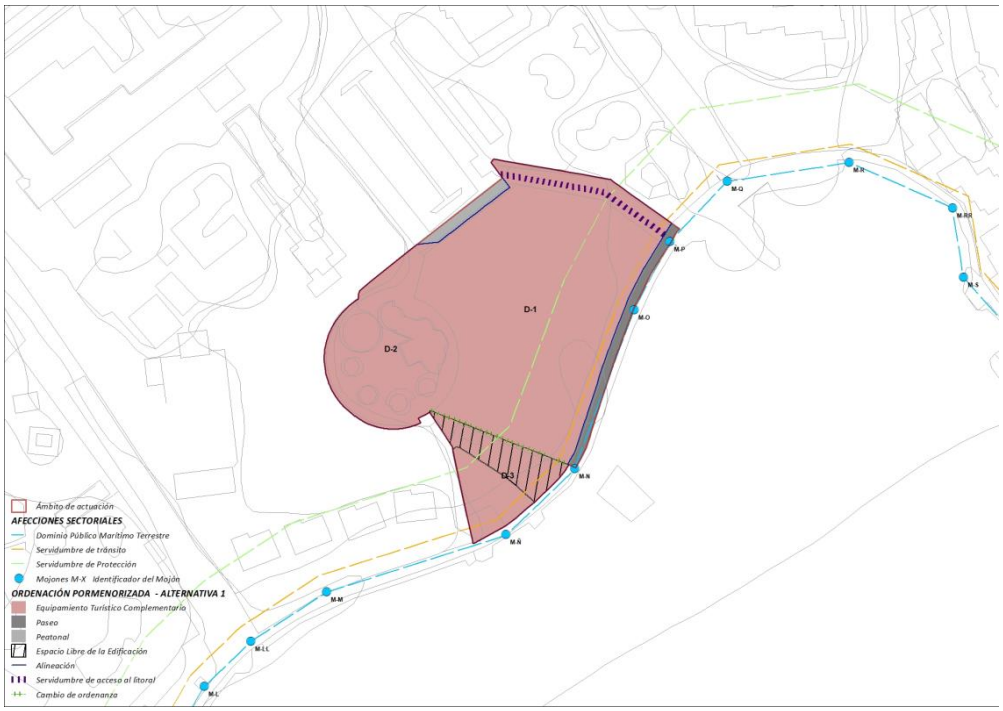


Ilustración 8. Alternativa 1.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1, D-2 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821	Equipamiento turístico complementario	Turístico Alojativo	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 planta 7,6 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4+0,40 (1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 54/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4 +0,40(1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

13. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-02. Alternativa 2".



Ilustración 10. Alternativa 2.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 55/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.

Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.

Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario (3)	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945 m^2	Equipamiento turístico complementario	Turístico (3)	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM

Como quiera que dentro del ámbito de la presente MM existen varios propietarios, y teniendo en cuenta que la actuación urbanística se desarrollará mediante una actuación de dotación, en la que además de concretar el incremento de edificabilidad y cuantificar los deberes que llevan implícitos esta figura, es necesario formalizar las cesiones que vienen descritas en la misma; la presente MM, en el momento

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 56/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

oportuno, se formalizará mediante el pertinente Convenio de Gestión, que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 218 y 288 y siguientes de la LSENPC.

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Llegados a este punto, se concreta el objetivo de este DAE: describir los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación producto de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales (Anexo, Capítulo II, Sección Única, 2.e.; del RPC):

> *e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo."*

Es por ello por lo que, en este capítulo, se procede a describir los efectos ambientales que previsiblemente puedan tener las Alternativas planteadas para proceder a evaluarlas con lo que determinar soluciones que los minimicen, prevengan o compensen ambientalmente. Bajo este marco, el foco de la evaluación ambiental de la MM adquiere una finalidad concreta: cualificar el impacto que las Alternativas puedan provocar sobre los factores ambientales que interfieren en el ámbito de ordenación.

Del análisis llevado a cabo en el Capítulo VI se deduce la posible afección a los siguientes factores, realmente presentes o relevantes a los efectos del objeto y alcance de la MM y del propio DAE:

FACTOR AMBIENTAL	SÍNTESIS DE LA CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	ALTERACIÓN PREVISIBLE
TIERRA	*Aunque existen unas características geológicas territoriales, el ámbito de ordenación se localiza en una parcela urbana. Inexistencia de interés geológico.*	*No prevista, por cuanto se trata de un ámbito urbano.*
AIRE	*La calidad del aire en el ámbito es buena.*	*Prevista en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de edificación podrían generar efectos al aire.*
FACTORES CLIMÁTICOS	*Condiciones de clima seco con influencia de la acción térmica del mar.*	*No prevista, por cuanto las intervenciones previstas no alterarían las condiciones del clima.*
CAMBIO CLIMÁTICO	*La Parcela D puede verse afectada por los efectos estimados que el cambio climático tendría en toda Canarias. Por su cercanía a la costa, se estima un posible aumento del nivel del mar que pondría en riesgo de inundación a la misma.*	*Prevista porque las nuevas actuaciones podrían aumentar la incidencia de este fenómeno.*
AGUA	*El ámbito de ordenación se encuentra en una intercuenca y a escasos metros de la canalización del barranco de San Agustín y del barranco Altos de la Gloria, zonas con problemática por inundación fluvial y costera.*	*Previsto por cuanto es una zona expuesta a riesgos de inundación y cuya intervención podría mejorar la seguridad de esta Parcela D ante estos riesgos.*
BIODIVERSIDAD	*Cercanía a la ZEC ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.*	*No previsto por cuanto las propuestas de intervención se concentran solo en el ámbito de ordenación*
FLORA	*Vegetación propia de áreas antropizadas. Vegetación ornamental y oportunista.*	*No prevista por cuanto la vegetación es muy escasa y carente de valor natural.*
FAUNA	*Fauna propia de áreas antropizadas.*	*No prevista debido a la inexistencia de fauna con valor natural.*
PATRIMONIO CULTURAL	*Inexistencia de elementos con valor histórico cultural*	*No prevista.*
PAISAJE	*El paisaje en la Parcela D resultaba discordante con las características paisajísticas del espacio circundante al estar*	*Previsto pues las propuestas de intervención modificarían el tipo de paisaje existente.*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 57/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

	desprovisto de orden, de acabado edificatorio óptimo, con signos de vandalismo en las edificaciones existentes, etc.	
BIENES MATERIALES	*Existencia de dos edificios comerciales*	*Prevista. Las alternativas de ordenación plantean la sustitución de uno de los edificios comerciales por uno destinado a uso turístico.*
POBLACIÓN Y GÉNERO	*Ámbito desprovisto de población. Entorno turístico con establecimientos residencializados. Población masculinizada en su mayoría. Enclaves inseguros y con deficiencias de accesibilidad en el ámbito de ordenación.*	*Prevista, debido a que se prevé un aumento poblacional turístico y la mejora en la perspectiva de género.*
SALUD HUMANA	*Calidad ambiental en general buena.*	*Prevista, en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de edificación podrían generar efectos por ruidos y contaminación del aire.*

Tabla 2. Afecciones ambientales a los factores presentes. Elaboración propia.

14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM

Tal y como se describió en la introducción del Capítulo VI, en el ámbito de ordenación estaba previsto el uso comercial, pero las alternativas de ordenación contemplaban la posibilidad de implantar otros usos pormenorizados diferentes asociados a la actividad turística. Serán estos cambios de usos pormenorizados los que constituyen la evaluación de este DAE.

14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Existe gran variedad de métodos empleados en la identificación de impactos, como por ejemplo el Método Delphi, relaciones plan o proyecto y entorno; Matriz de Leopold, cribado de impactos, etc. Tras la experiencia acumulada en el planeamiento por la aplicación de la LEA y la evaluación de los instrumentos de planeamiento, se pueden deducir relaciones causa-efecto en la aplicación de estos, pasando de ser hipótesis en origen a considerarse normas, al constatarse los efectos que las actuaciones urbanísticas pueden generar. De la consulta de diferentes fuentes en el contexto del conocimiento institucional, científico, académico y técnico que existe sobre la materia en Canarias y España, así como recursos que se han publicado sobre evaluación de planes, se ha podido deducir un conjunto de posibles efectos que podrían sucederse en aplicación de las determinaciones normativas de un plan.

En el caso de la Alternativa 1, se procede al cambio de uso comercial al de Equipamiento Turístico Complementario. Este podría generar los siguientes efectos:

Alternativa 1	Efecto
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por los servicios complementarios turísticos.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por la dotación en la Parcelas D de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E7. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.* *E8. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad.* *E9. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E10. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E11. Aumento del consumo de energías.*

Por el contrario, la Alternativa 2, proponiendo un cambio de uso comercial al turístico en la parcela D-1 y D-2, así como Equipamiento Turístico Complementario en la parcela D-3, podría generar los siguientes efectos:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 58/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Alternativa 2	Efecto
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por la nueva población turística.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por dotación en las Parcelas de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Aumento de la población turística.* *E7. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E8. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.* *E9. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad.* *E10. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E11. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E12. Aumento del consumo de energías.*

La diferencia de objetivos estimados entre una actividad económica y otra desarrolladas en cada alternativa difiere, básicamente, en la estimación o no de incremento poblacional por un posible aumento de turistas, en la consideración de que (en un escenario más extremista) el aumento de plazas provocaría un aumento de esta población.

Estos efectos pueden no representar el total de afecciones que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de las determinaciones de ordenación planteadas. La concreción y corroboración de estos será una labor que también deba desarrollarse conforme se vayan ejecutando las determinaciones ordenancistas motivadas por esta MM, por lo que supone una cuestión fundamental el planteamiento de un plan de seguimiento que, ante el surgimiento de algún impacto no previsto, actúe con la aplicación de medidas preventivas, mitigadoras, reductivas o compensatorias.

14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS

Una vez identificados los posibles impactos, se procede a valorar estas afecciones. En este caso, no se aplicará la metodología recogida en los anexos del RPC, enfocada a determinaciones de carácter estructural, por considerar que las determinaciones de ordenación pormenorizadas planteadas en esta MM requieren de otro tipo de métodos para su valoración.

El método de evaluación va a ser una evaluación cualitativa basada en criterios de clasificación de los efectos. A continuación, se establecen los criterios aplicados para caracterizar los efectos y valorarlos:

Atributo	Criterio[24]	Valor cualitativo
Signo (SG)	*Efecto beneficioso.*	*Positivo*
	Efecto perjudicial.	*Negativo*
Inmediatez (IN)	*Efecto que tiene incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.*	*Directo*
	Efecto que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.	*Indirecto/ Secundario*

[24] Criterio establecido en la definición de los atributos del impacto en diversas fuentes:

-Anexo VI.8 de la LEA

-Anexo del RPC

-Romero Gil, I (s.f.).*Metodologías de valoración de impactos en los EsIA*. Escuela Hidráulica Superior de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos. Universidad Politécnica de Valencia.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 59/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Sinergia (SI)	*Efecto que se produce cuando, el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente. Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.*	*Sinérgico*
Acumulación (AC)	*Efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.*	*Acumulativo*
Momento (MO)	*Efecto que se manifiesta en un ciclo anual.*	*Corto*
	Efecto que se manifiesta antes de cinco años.	*Medio*
	Efecto que se manifiesta en un período mayor a cinco años.	*Largo*
Persistencia (PE)	*Efecto que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.*	*Permanente*
	Efecto que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.	*Temporal*
Reversibilidad (RE)	*Efecto que puede ser asimilado por los procesos naturales.*	*Reversible*
	Efecto que no puede ser asimilado por los procesos naturales o solo después de muy largo tiempo.	*Irreversible*
Recuperabilidad (REC)	*Efecto que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana.*	*Recuperable*
	Efecto que no permite su eliminación ni remplazo.	*Irrecuperable*
Periodicidad (PER)	*Efecto que se manifiesta de forma cíclica o recurrente.*	*Periódico*
	Efecto de acción irregular que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiéndose de evaluar en términos de probabilidad de ocurrencia.	*No periódico*
Continuidad (CO)	*Efecto que produce una alteración constante en el tiempo.*	*Continuo*
	Efecto que se manifiesta de forma intermitente o irregular.	*No continuo*

A continuación, se desarrolla la valoración:

14.2.1. ALTERNATIVA 1

Efecto		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	*E1*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
Agua	*E2*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Largo*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
	E3	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*Periódico*	*No continuo*
Paisaje	*E4*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Bienes materiales	*E5*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Población y género	*E6*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Salud humana	*E7*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
	E8	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E9	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E10	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
Cambio climático	*E11*	*Negativo*	*Indirecto*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*

14.2.2. ALTERNATIVA 2

Efecto		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	*E1*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
Agua	*E2*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Largo*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
	E3	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*Periódico*	*No continuo*
Paisaje	*E4*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 60/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Bienes materiales	*E5*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Población y género	*E6*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
	E7	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Salud humana	*E8*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
	E9	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E10	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E11	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
Cambio climático	*E12*	*Negativo*	*Indirecto*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*

14.2.3. CONCLUSIÓN

De la valoración anterior pueden concluirse los siguientes resultados:

Atributo	Valor cualitativo	Efectos de la Alternativa 1	Efectos de la Alternativa 2
Signo (SG)	*Positivo* *Negativo*	*6* *5*	*6* *6*
Inmediatez (IN)	*Directo*	*10*	*11*
	Indirecto/ Secundario	*1*	*1*
Sinergia (SI)	*Sinérgico*	*-*	*-*
Acumulación (AC)	*Acumulativo*	*-*	*-*
Momento (MO)	*Corto*	*10*	*11*
	Medio	*0*	*0*
	Largo	*1*	*1*
Persistencia (PE)	*Permanente*	*9*	*9*
	Temporal	*2*	*3*
Reversibilidad (RE)	*Reversible*	*2*	*3*
	Irreversible	*2*	*2*
Recuperabilidad (REC)	*Recuperable*	*4*	*5*
	Irrecuperable	*0*	*0*
Periodicidad (PER)	*Periódico*	*3*	*3*
	No periódico	*2*	*3*
Continuidad (CO)	*Continuo*	*8*	*8*
	No continuo	*3*	*4*

La Alternativa 2 presenta un efecto negativo superior a la Alternativa 1, aunque este se presenta como no periódico y no continuo, además de ser reversible. Se asocia con el incremento de turistas previsto por el aumento de las camas alojativas, hipótesis que puede o no sucederse según el devenir de la oferta alojativa, las temporadas alojativas, etc.

El efecto del incremento de la demanda de recursos como el agua se sucedería en ambas Alternativas y supone uno de los efectos más relevantes por cuanto podría ser continuo y periódico, efecto que, sumado al resto del consumo de agua por el sector turístico en el municipio, podría suponer un efecto acumulativo. Sin embargo, el peso de este consumo esperado comparado con el consumo a nivel municipal es casi insignificante dado que la edificabilidad en ambas Alternativas es significativamente menor que en otros suelos turísticos municipales estimado como un complejo turístico de bajo impacto, con lo que no se presenta significativo. Aun con ello, requerirá de medidas preventivas.

Lo mismo sucedería con la generación de residuos urbanos y aguas residuales. Su generación sería continua y periódica, pero podría ser un efecto recuperable con la implantación de actuaciones que reduzcan los residuos, así como programas para la reutilización de aguas residuales.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 61/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Tal y como viene regulado con carácter expreso en el artículo 9 de la LSENPC, los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema de planeamiento que establece la propia Ley. Se dispone además que los planes sectoriales prevalecerán sobre los establecidos en la LSENPC, en los términos dispuestos por la pertinente legislación sectorial.

En el artículo 83 de la LSENPC se dispone de forma específica que los instrumentos de planeamiento se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad; y que, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones ambientales sobre las territoriales y las urbanísticas.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 133 de la LSENPC, la MM deberá ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Teniendo en cuenta estos preceptos, la presente MM se encuentra afectada por los siguientes Planes:

15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria[25] fue aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

Como se evidencia, y se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, la pieza de San Agustín es una Pieza Turística a Rehabilitar, un tipo "*de Pieza Territorial Turística Consolidada que por sus características requiere ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación*".

La MM que ahora se promueve y las determinaciones de ordenación que en la misma se contienen, se hace respetando las determinaciones expuestas del PIOGC que resultan de aplicación como espacio con vocación a su rehabilitación turística.

16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR.

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias* y la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial* para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la *Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín*.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " *una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística*". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

[25] En adelante, PIOGC.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 62/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales, el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4 y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*

Examinado el Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.

En lo que se refiere a la *PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL* dispone que:

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidado por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

-Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

-Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

-Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la Parcela D-1, actualmente carente de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la *VALORACIÓN TURÍSTICA* menciona que:

1. Puntos fuertes:

Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la *PARTE PROPOSITIVA* del PTEOTI/GC se dispone:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 63/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 64/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a:

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone un alojamiento turístico que finalmente acabará constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-.

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 65/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Por lo tanto, de lo expuesto se deduce que la MM se adapta a lo expuesto en dicho plan territorial al proponer mejoras en su acceso y rehabilitando un paisaje que se encuentra degradado, un vacío en la trama urbana que rompen la sintonía del espacio.

18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA)

Aprobado definitivamente por *Decreto 90/2012, de 22 de noviembre*, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, del análisis de Información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, aunque anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2 - RCA 157/2013 de fecha 18/05/2018; cabe extractar lo siguiente.

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

-Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

-Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.

-Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).

-Características del entorno.

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m²c/m² con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 66/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Por tanto, las determinaciones de ordenación propuestas por esta MM se adecúan a lo establecido por dicho PMM.

En definitiva, se concluye que el objeto y contenido de la presente MM se adapta al planeamiento territorial y urbanístico jerárquicamente superior.

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Habiendo realizado el análisis de las alternativas y valoración de su idoneidad con la identificación de los posibles efectos que generarían, se reconoce que no son significativos y son compatibles con las actividades y usos actuales en el entorno objeto de la MM sin que de ello pudiera derivarse particularmente un compromiso respecto de la disponibilidad de recursos o una aceleración potencial de las dinámicas de cambio climático reconocidas para la región archipelágica en la que se localiza el ámbito de ordenación.

A pesar de ello, se establecen medidas que permiten prevenir (MP), reducir (MR) o mitigar (MM) los posibles efectos, con base en los principios de prevención y minimización, y que se entenderán propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones y acciones de desarrollo en el ámbito de la MM.

Tal y como establece el RPC, las medidas ambientales deben estar en consonancia con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Con ello, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección.

Así, se consideran:

- Para evitar las afecciones en el confort ambiental y al aire, en las fases de obra:
  - (MR) Llevar un mantenimiento adecuado de la maquinaria de obra y utilizar las que menos contaminantes emitan a la atmósfera. Se constatará documentalmente que esta dispone de los certificados de las inspecciones técnicas, de planes de mantenimiento recomendados por el fabricante y que cumplen con los requisitos legales en cuanto a sus emisiones.
  - (MR) Emplear técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas, cortavientos o regar con agua reciclada o algún aditivo los focos de emisión que actúen como sellante.
  - (MR) Serán de aplicación las técnicas que garanticen la reducción de la emisión de ruidos como el cumplimiento de la normativa sectorial que garantice la calidad acústica.
  - (MP) Control en la emisión de malos olores por cualquier fuente de emisión, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
- Para reducir o prevenir un déficit del recurso agua:
  - (MR) Implantar programas, como *LIFE WAT'SAVEREUSE,* con el objeto de reducir y ahorrar en el consumo de agua de abasto.
  - (MR) La Parcela D deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y reutilizar el agua acumulada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes.
- Para reducir la generación de residuos:
  - (MR) Implantar medidas de reciclaje en la propia Parcela, con la instalación de un compostador, o de manera externa, a través de intermediarios.
- Para reducir la vulnerabilidad ante riesgos de inundación:
  - (MP) En el diseño de las edificaciones y construcciones se deberán establecer criterios como la ubicación, alineación o condiciones estructurales, así como modificaciones en el

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 67/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

entorno, tales que reduzcan la inundabilidad y la vulnerabilidad de la población y de los bienes materiales.

- (MP) Se deberán tomar soluciones constructivas en la Parcela D como barreras de hormigón, excavación de fosos para la retención de agua, etc. que eviten que el agua entre en contacto con las edificaciones existentes en esta. De no poderse evitar, soluciones que genere en las edificaciones una resistencia a la entrada de agua en el interior y, en caso de no ser suficiente, que estas toleren de manera controlada la inundación.

- Para mitigar los efectos del cambio climático:
  - (MR) Incorporar el cálculo de la huella de carbono de la fase de obra y un cálculo en fase operativa del uso establecido por el futurible Modelo de Ordenación mediante metodologías válidas como *la norma ISO 14064* o el *GHG Protocol*. De obtenerse resultados que adviertan niveles de emisiones de GEI superiores a los recomendados, se deberá llevar a cabo un plan de reducción con objetivos alcanzables en un período de 1 a 2 años.
  - (MR) Se deberán implementar líneas constructivas en las edificaciones que apuesten por el diseño bioclimático, utilización de materiales de construcción altamente reflectantes, incorporación de cubiertas y fachadas verdes y el fomento de energías renovables dirigidas al autoconsumo eléctrico.
  - (MR) Incorporar el factor climático en los criterios de ubicación de elementos que proporcionen sombra y en la selección de la vegetación de las zonas verdes.
  - (MR) Diseño e implementación de arbolado o pavimento vegetado para la regulación térmica a través de la evapotranspiración.

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Del análisis de los factores ambientales presentes en el ámbito de ordenación y su entorno, de la identificación de los efectos que las Alternativas de ordenación generarían en estos y su valoración, así como del establecimiento de medidas que podría reducir, prevenir o mitigar los efectos detectados, es posible sopesar la elección de una Alternativa frente a la otra.

Estas Alternativas planteaban prácticamente los mismos efectos relacionados con el desarrollo e implantación de los usos previstos en cada una. Sin embargo, destacaba en la Alternativa 2 un aumento poblacional no previsto en la Alternativa 1 que podría incrementar el peso de otros efectos como la generación de residuos urbanos o aguas residuales.

Sin embargo, esta hipótesis trasciende en un marco que engloba al micro destino turístico de San Agustín, no más allá, dado que los parámetros urbanísticos escenifican un tipo de edificación del que se deducen un numero bajo de plazas turísticas, lo que redundaría en una tasa de población baja en comparación con otras edificaciones turísticas cercanas. Por lo tanto, no se valoraba como un efecto significativo.

De otra parte, la Alternativa 2 presenta una mejor integración de la accesibilidad al plantear actuaciones dirigidas a alcanzar el objetivo de la mejora en este vector posibilitando espacios de conexión entre el frente litoral y el espacio urbano dotacional que ocupa la trasera de la Parcela D mediante un espacio que garantiza este servicio al ser de carácter público, no de una servidumbre de paso como sucede en la Alternativa 1.

Además, también incorpora un Espacio Libre que sirve de medida de actuación y mitigación del cambio climático, objetivo para afrontar esta variable que se planteaba esta MM.

En definitiva, la Alternativa 2 plantea unas propuestas que mejoran la calidad de vida de la población y los colectivos sociales, así como a mitigar y reducir los efectos del cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474		
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46	- 68/72 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

Dicho lo cual, con base en el análisis de sus efectos, ambas Alternativas se consideran compatibles con la protección medioambiental de la Parcela D, su entorno y el micro destino turístico, lo que las convierte en óptimas para su desarrollo en un futurible modelo de ordenación.

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM

Tomando como referencia la valoración de efectos ambientales previsibles para la MM, se indica a continuación el proceso que debe seguirse para la implementación y/o aplicación efectiva de las medidas previstas para la prevención, reducción y mitigación de los posibles efectos negativos sobre el medioambiente. Este proceso se circunscribe a unas medidas para el seguimiento ambiental de los posibles efectos de la MM.

Los objetivos de estas medidas de seguimiento recomendadas por el RPC son:

- Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.
- Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.
- Diseño de nuevas medidas ambientales en caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental
- Establecer los mecanismos y habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento se desarrollarán en tres fases:

- **Etapa de Seguimiento**: se comprueba que se han adoptado todas las medidas ambientales propuestas en el DAE. Se corresponde con la fase previa a las obras y durante la ejecución de estas.
  Se comprueba el funcionamiento de las medidas con relación a los impactos previstos. Para ello, se miden los indicadores de impacto a controlar en el momento establecido para ello.
- **Etapa de Redefinición de las medidas para el seguimiento ambiental**: se definen nuevas medidas ambientales y/o se modifican las previstas en este DAE en función de los resultados del seguimiento de los impactos y en caso de sucederse impactos no previstos. Con ello se plantearán nuevas medidas, se modificará la periodicidad, los métodos y valores deseables pertinentes de los contemplados en este DAE; y se podrán eliminar aquellas medidas que resulten inaplicables o cuyo objeto ya haya sido resuelto.
- **Etapa de emisión y remisión del Informe de Seguimiento**: en el seguimiento y control de estas medidas se redactará un informe de seguimiento elaborado por el Promotor. Este será remitido al Órgano Sustantivo y al Órgano Ambiental para la corroboración de los resultados obtenidos. Si el Órgano Ambiental estimara que deben tomarse nuevas medidas no contempladas, se deberán desarrollar nuevos informes en los plazos que este determine.
  Esta etapa finalizará cuando el Órgano Ambiental determine que se han analizado y seguido los efectos de la MM, que estos han sido controlados y se tengan los juicios suficientes para no esperar más efectos.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 69/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento de los impactos se concretan en el desarrollo de un programa de control basado en la aplicación de unos indicadores que adviertan de situaciones que estén suponiendo un impacto ambiental.

20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA

Para cada vector ambiental, se concretan los indicadores de control con su parámetro y frecuencia de control. Estas serán desarrolladas en la Etapa de Seguimiento:

1. INDICADOR DE EFECTOS AL AIRE

Contaminación del aire por obras de urbanización	
Objeto	*Verificar que durante las obras de edificación no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Inexistencia o desactualización de certificados de inspecciones técnicas, planes de mantenimiento o emisiones.* *Inexistencia de aplicación de métodos como riego o mayas cortavientos.* *Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.*
Umbral admisible	*Masas de polvo o humo que afecten a la visibilidad o dificulten la respiración.*
Metodología	*Observación directa en la Parcela D hasta el desarrollo total de todas las edificaciones previstas en esta MM.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Técnico ambiental – responsable de obra.*
Frecuencia del reconocimiento	*Desde el inicio de las obras del proyecto de edificación y hasta que los informes culminen un resultado de la investigación.*

Contaminación del aire en fase operativa	
Objeto	*Verificar que durante la fase operativa y puesta en funcionamiento del uso no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.* *Denuncias o informes de infracciones emitidas por los agentes de seguridad públicos o Administración local.*
Umbral admisible	*Cantidad relevante durante el período de un año.*
Metodología	*Análisis de las infracciones cometidas.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Al menos dos veces desde el inicio de la actividad.*

2. INDICADOR DE EFECTOS AL AGUA

Gestión del agua	
Objeto	*Verificar los sistemas y programas implantados para la gestión del uso del agua.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas o programas para la gestión del agua de abasto.* *Datos de consumo de agua por encima de los recomendados.*
Umbral admisible	*No se admiten umbrales superiores a los recomendados al tipo de actividad que se desarrolle en la Parcela D.*
Metodología	*Análisis de datos comparativos de consumo.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 70/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

3. INDICADOR DE EFECTOS A LA SALUD HUMANA

Prevención ante riesgos naturales	
Objeto	*Comprobar que se toman todas las medidas de seguridad para no exponer a la población a riesgos naturales.*
Indicador de impacto	*Talud de desprendimiento de materiales en paseos o zonas cercanas.* *Rocas, piedras en zonas transitadas por la población aledañas a laderas.* *Mayas u otras técnicas de contención para inestabilidad de laderas.*
Umbral admisible	*Medidas de contención en buen estado, suficientes y respaldadas por estudios técnicos que garanticen la seguridad de las mismas.*
Metodología	*Control mediante visualización directa.*
Punto de control	*Áreas donde se estime una peligrosidad media y alta de riesgos gravitacionales.*
Responsable	*Perfil técnico con competencias en seguridad y emergencias, así como estudios de la gea.*
Frecuencia del reconocimiento	*Establecido por el perfil técnico responsable.*

4. INDICADOR DE EFECTOS POR RESIDUOS

Gestión de residuos urbanos	
Objeto	*Comprobar que no se suceden efectos relacionados con los residuos urbanos.*
Indicador de impacto	*Saturación de las infraestructuras o instalaciones para la gestión interna de los residuos.* *Problemas en la gestión interna de los residuos urbanos por el aumento descontrolado de estos.*
Umbral admisible	*Capacidad total diaria para gestionar los residuos urbanos.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorías internas del estado de la red de gestión de residuos.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Gestión de aguas residuales	
Objeto	*Verificar que no se suceden efectos relacionados con el aumento de aguas residuales.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas de gestión internos de agua residual.* *Metros cúbicos de agua residual vertidos a la red de saneamiento municipal.*
Umbral admisible	*Capacidad total de gestión del agua residual.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorias internas del estado y gestión de las aguas residuales.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Estos indicadores podrán ser modificados en sus parámetros por el responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento con base en criterios técnicos para una mejor adaptación a los avances científicos o técnicos alcanzados en el momento actual.

21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA

La ejecución de las medidas de seguimiento y el Informe de Seguimiento de estas serán desarrolladas por la administración competente que, en virtud de los preceptos establecidos por la LEA en su artículo 5, corresponde, en primer lugar, al PrPomotor y al Órgano Sustantivo.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 23-01-2025 08:11:46
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474
Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 71/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

En este Documento Ambiental Estratégico suscribe su autoría Doña Itahisa Chávez Santana y Doña Lisandra D. Henríquez Ramos, técnico y responsable en calidad de coordinadora del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, indicando titulación y firma.

Lisandra D. Henríquez Ramos

Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 23-01-2025 08:11:46

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B3455EB55F318843AFF6641DDBA97474

Fecha de sellado electrónico: 23-01-2025 08:11:46 - 72/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:10

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 18-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	BORRADOR+DAE.zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	yJXSzps4TTb/dJPgfi5l5SKCsMk=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 07-04-2026 12:05:43
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 5FCE983AEBF1DDAC4BB4CE38A19CDDBB

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5FCE983AEBF1DDAC4BB4CE38A19CDDBB

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:43 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:14

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76301944 **Nombre y apellidos / Razón social:** URBANFIX SLP.
Domicilio: Calle/Plaza: DOCTOR VERNEAU 0001. PLANTA 1ª - OFICINA 107 **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35001
Teléfono fijo: 928 965 167 **Correo electrónico:** INFO@URBANFIX.ES

Datos de la solicitud

Expone: QUE HABIÉNDOSE SOLICITADO LA FIRMA DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DE LA PARCELA D SAN AGUSTÍN

Solicita: SE TENGA POR ENTREGADA DICHA DOCUMENTACIÓN Y, MÉRITO A SU CONTENIDO, SE PROCEDA A LA TRAMITACIÓN DE LA MISMA.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
BORRADOR+DAE.zip	DE06EE694F577B183C334D880F35AEB1

En MASPALOMAS, a 18/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	URBANFIX SLP. Ver firma	Fecha: 18-02-2025 09:26:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 084C960F286AA90257B02B34AEB0238E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/084C960F286AA90257B02B34AEB0238E

Fecha de sellado electrónico: 18-02-2025 09:28:09 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:15

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 72259767A41062707776D8C9892280A0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/72259767A41062707776D8C9892280A0

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:52 Ver sello - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:16

ÍNDICE

1. PROMOTOR _____ 1
2. EQUIPO REDACTOR _____ 1
3. FECHA DE REDACCIÓN _____ 3
4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO _____ 3

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 72259767A41062707776D8C9892280A0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/72259767A41062707776D8C9892280A0

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:52 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:17

1. PROMOTOR

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D" viene promovida por las Entidades Mercantiles siguientes:

- SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F.
- YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 0*.6**.0*1-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana

2. EQUIPO REDACTOR

DON JONATAN TABARES SICILIA, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la C/Dr. Verneau 1, oficina 107, C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y DNI 78.546.986 P, en calidad de Administrador Solidario de la Entidad URBANFIX S.L. declara **BAJO SU REPONSABILIDAD** los siguientes extremos:

Que el Equipo Redactor y la Estructura del Documento: *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D",* son los que se establecen a continuación:

El equipo redactor se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau. n.º 1, oficina 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

URBANFIX S.L. / COLABORADORES

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos.

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307 ICALPA.

Luis Jorge Castellano Verdugo - Abogado, col. 7.039 ICALPA.

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576 COAGC.

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC.

Lisandra Dolores Henríquez Ramos – Geógrafa.

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa.

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo.

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública.

Carlos Javier Delgado Mujica – Historiador.

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 72259767A41062707776D8C9892280A0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/72259767A41062707776D8C9892280A0

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:52 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:17

Rubén Reyes Rodríguez – Técnico en Desarrollo de Aplicaciones WEB y Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes.

Ismael Rodríguez Gil - Técnico Superior en Proyectos de Obra Civil.

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP (ITALROMAN S.L.)

URBANFIX

Firmado digitalmente
por 78546986P JONATAN
TABARES (R: B76301944)
Fecha: 2025.02.17
15:45:36 Z

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 72259767A41062707776D8C9892280A0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/72259767A41062707776D8C9892280A0

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:52 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:17

3. FECHA DE REDACCIÓN

La redacción del presente instrumento se lleva a cabo en:

JULIO 2024

4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El artículo 140 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* y los artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, el presente documento se corresponde con el BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO y consta del siguiente contenido documental:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Firmando digitalmente este informe a fin de que surta los efectos que correspondan respecto a la totalidad de los tomos que conforman este documento: tanto respecto a su contenido como a la competencia profesional del equipo redactor.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 72259767A41062707776D8C9892280A0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/72259767A41062707776D8C9892280A0

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:52 - 5/5 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:17

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO I. ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 Ver sello - 1/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 2/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-1

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS I-1
1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE I-1

2. OBJETO Y ALCANCE I-1

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN I-2
3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5 ..... I-2

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE II-2

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS II-2

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA III-6

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL III-6

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-8

7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN III-9

8. CONCLUSIÓN III-11

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 3/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este documento se integra en la Modificación Menor (en adelante MM) de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LSENPC), y artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante RPC), los cuales establecen como **contenido documental mínimo** de los instrumentos de ordenación urbanística:

> *3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.*

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico, se recoge en este análisis los elementos del paisaje analizados que a criterio del equipo redactor, se consideran como propios y característicos del paisaje que conforma el ámbito de actuación.

A continuación, se introducirá el concepto y se hará una mirada general del paisaje característico del ámbito. También se recogerá la clasificación realizada por el documento que actualmente está vigente y clasifica los paisajes de España, el Atlas de los Paisajes de España.

1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE

El paisaje es algo cambiante a lo largo del tiempo, al igual que las personas; este concepto se puede entender como lo epidérmico de un lugar. Aplicado al ámbito de ordenación y tomando como referencia el ámbito de estudio (Morro Besudo, San Agustín y Las Burras), se distingue y predomina un paisaje costero con presencia del uso turístico, que, sin embargo, en la actualidad presenta un significativo estado de obsolescencia.

El concepto de paisaje se puede entender como aquél que "*incluye a la vez realidad objetiva y percibida, sentidos añadidos e incluso al hombre reconfigurador y perceptor del espacio*".

Tal como recoge el **CONVENIO EUROPEO DE PAISAJE, publicado en el BOE núm. 31, del 5/02/2008**, "*por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.*" Recogido esto, se entiende que la población, los ciudadanos residentes de un lugar son una parte fundamental del mismo, siendo estos los que lo modifican y lo perciben de una forma u otra, al igual que los que lo crean y transforman, tanto con su presencia como con su intervención en el mismo.

2. OBJETO Y ALCANCE

Este documento tiene como finalidad el análisis del paisaje para detectar posibles efectos adversos generados por actuaciones concretas, centrándose en cómo afectarán las actuaciones previstas a la visualización y valores paisajísticos, teniendo por tanto una gran importancia su componente gráfica y la identificación de los elementos que conforman el paisaje del ámbito.

Se trata, por tanto, de un instrumento que vela porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. El objetivo final es mantener los objetivos de calidad paisajística, y que los posibles y futuros proyectos respondan a dicha finalidad.

Los estudios de paisaje deben acompañar a los Planes Generales de Ordenación Municipal que así lo requieran, en este caso acompaña a la presente MM como contenido mínimo documental. Su tramitación se realizará conjuntamente al instrumento de planificación al que acompaña, siendo parte de la documentación de carácter informativo.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 4/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN

3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

Como se recoge en la Memoria de Información, a esta MM le afecta al ámbito de ordenación el PTE-5, instrumento que fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano.

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE

La parcela está situada en primera línea de costa, entre el aparcamiento público de la Calle Las Acacias y el paseo litoral de la Playa de San Agustín. Por ello, linda hacia el sur con el dominio público marítimo terrestre (paso de peatones público lindando con la playa).



Ilustración 1. Afecciones de la Parcela D.

Más de 150 metros lineales de perímetro dan al paseo, teniendo la parcela una importante fachada enfrentada a la costa, y por ello, un deber legítimo de integración y respeto hacia la misma. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Mientras que la parcela se encuentra abierta, sin elementos constructivos, con lo que el cielo también forma parte de este escenario, al permitir unas perspectivas visuales abiertas que permiten la visual a lo infinito.

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS

En la parcela encontramos varios elementos que conforman el paisaje, pero para entenderlo, es necesario estudiar todos estos elementos separados en su conjunto.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 5/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

- El mar y la costa

Como se ha recogido anteriormente, la parcela linda con el paseo que recorre toda la costa, teniendo como telón de fondo el mar, puesto que no existen elementos que obstaculicen las visuales hasta el mismo. Esto resulta en una fachada costera, que aporta color y una silueta inmensa, suponiendo un fenómeno ambiental que permite la perspectiva abierta de la parcela al mismo y del mismo a la parcela.

Debido a la orografía del terreno en el espacio de la MM, el paisaje costero se entiende como una sucesión de planos a distintos niveles, todo el frente de la Playa de San Agustín en primera y segunda línea, que forman parte del paisaje en su conjunto, tal como se muestra a continuación:



Ilustración 2. Franja costera. Fuente: Google Earth.

- Vías, aparcamiento y paseos peatonales

Otro elemento intrínseco es la red peatonal que dibuja los caminos en el suelo, paseos o como en este caso, el aparcamiento situado en la parte trasera de la parcela. Estas trazas del suelo configuran el espacio de tránsito y los puntos desde donde se permitirá la visual del ciudadano con y hacia la parcela, al igual que su interacción con la misma.

El aparcamiento trasero se encuentra como un gran vacío previo a la llegada a la parcela, pero que igualmente impide la visión de esta (solo en un tramo) ya que se encuentra cerrado por un muro perimetral, no dejando ver tampoco la presencia de vehículos estacionados.

Este muro sería un elemento cuya retirada debiera ser contemplada, permitiendo la mirada de un lado al otro de la parcela hacia el mar.

- La vegetación

La vegetación a los alrededores de la parcela es escasa, existiendo únicamente las especies de Tarajal Canario, a los extremos del aparcamiento público, y Palmeras Canarias que pertenecen a los complejos turísticos colindantes con la parcela. Por ello, la vegetación no es este caso un elemento que singularice el paisaje del ámbito de actuación.

Sin embargo, ello vislumbra la posibilidad y necesidad de implantar una vegetación que haga del ámbito una parcela más singular y contribuya a su embellecimiento.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

- Las edificaciones turísticas, el turismo

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etc.), y genera emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo.

El sur de la isla ya es un atractivo turístico de por sí, con su buen clima e interminables costas en las que se han desarrollado los recursos turísticos. Sin embargo, es en este territorio donde se denota y demuestra por los residentes que viven durante todo el año en el sur de la isla, que este recurso se ha masificado, ganándole espacio a los recursos naturales y al paisaje. Esto ha producido un deterioro del patrimonio; costas y playas, degradando el territorio y produciendo un desequilibrio entre el interior construido y el litoral. Esta masificación de edificaciones turísticas en los perímetros de la parcela y a lo largo de todo el paseo ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo "*en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a la crisis económica.

En cuanto a la tipología y disposición de las edificaciones del entorno de la parcela, a lo largo de todo el paseo de San Agustín (frente litoral) se aprecian edificaciones de distintas tipologías y alturas. Desde edificaciones compactas desarrolladas como bloques lineales o bloques en L, de cuatro a ocho plantas, hasta edificaciones disgregadas con una y dos plantas.





Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18



Ilustración 3. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis.

- El cielo

Por último, el cielo, ya que el espacio libre, tanto delantero como trasero (en un tramo de muro abierto), permiten observar el cielo, con lo que el paisaje no tiene límite. Se suceden fenómenos enriquecedores con colores y texturas que se dibujan entre el mar y el cielo en determinadas horas y días, llegando casi a difuminarse el límite entre estos, suponiendo un único elemento que acoge todo el campo visual.

A continuación, se adjunta una foto en la que se puede apreciar la continuidad visual que existe desde el aparcamiento hasta la costa, y apreciándose como el cielo puede ser parte del paisaje:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 8/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18



Ilustración 4. Delimitación de la Parcela D y perspectivas visuales. Fuente: Blog Fotografías Aéreas de Canarias.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA

A continuación, se procede a analizar cómo se aprecia e integra la propuesta realizada para la Parcela D en el ámbito de actuación.

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL

De todos los elementos visuales que contribuyen a la definición del paisaje, sin duda la percepción visual juega un rol importante, dado que los elementos esenciales de cualquier paisaje son de naturaleza visual: forma, color, textura y tono.

La cuenca visual es el conjunto de superficies o zonas que son vistas desde un punto de observación, o, dicho de otra manera, es el entorno visual desde un punto concreto; o simplemente, es la recta imaginara que partiendo desde un punto de observación conecta con otro punto destino, del cual se quiere saber si es visible o no, en función a la interferencia que pueda haber a causa de elementos topográficos (relieve, construcciones, etc.) que impidan la visibilidad del ámbito. En consecuencia, esta recta imaginaria permite definir zonas accesibles y no accesibles visualmente desde cualquier punto de observación.

Para la elección de los puntos de observación, se ha tenido en cuenta los recorridos y los puntos de acceso al ámbito de ordenación, siendo los puntos clave la llegada al aparcamiento trasero y el paseo litoral. Se ha calculado la cuenca visual desde ambos puntos mencionados, aparcamiento posterior y paseo litoral, y se aporta también una panorámica desde el paseo, para ver cómo sería la visual desde el mismo.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 9/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18



Ilustración 5. Zona visible desde el punto de observación 1. Elaboración propia.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 10/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18



Ilustración 6.Zona visible desde el punto de observación 2. Elaboración propia.



Ilustración 7. Panorámica desde el paseo litoral.

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El proyecto realizado para el ámbito de actuación se inserta en la parcela ocupando el suelo señalado en la siguiente imagen:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

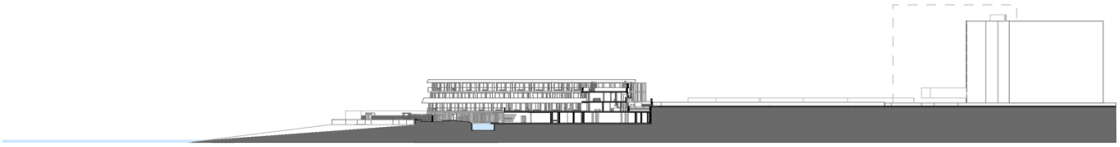
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 11/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18



Ilustración 8. Parcela en el entorno del litoral de San Agustín.

En cuanto a su encaje en el territorio, por la altura de la edificación, quedaría de la siguiente manera, siendo una edificación que no supera en altura a las edificaciones hoteleras traseras, permitiendo la visual desde las mismas:



Por último, se adjunta una infografía de cómo quedaría situada la propuesta en el ámbito de ordenación[1]:



Ilustración 9. Inserción de la propuesta en el entorno litoral.

7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN

Para tener una idea y visión de la propuesta, a continuación de aportan los planos e infografías de la misma, con las que se justifica que el proyecto está diseñado para adaptarse lo máximo posible al ámbito

[1] *Se trata de la propuesta edificatoria correspondiente a la parcela D1 del ámbito de ordenación.*

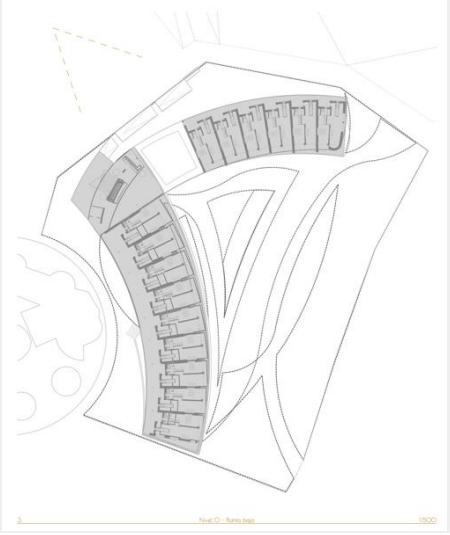
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 12/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

y no causar ningún impacto visual, siendo un proyecto en el que hay aperturas para permitir la visión desde distintos puntos de vista.



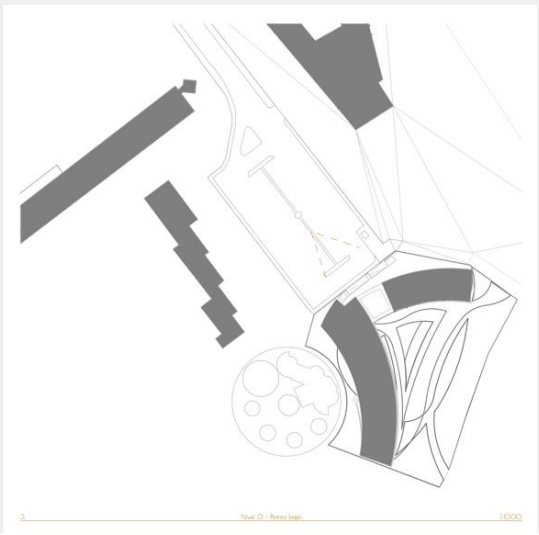


Ilustración 10 y 9. Aperturas visuales del proyecto.



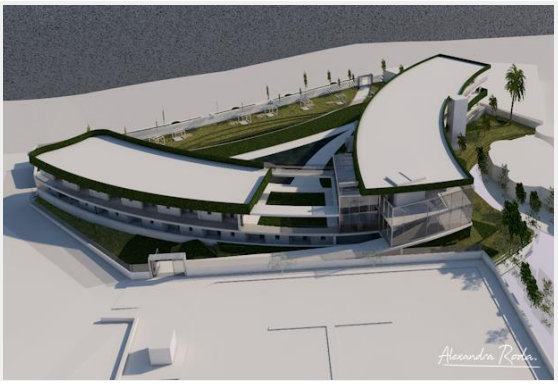


Ilustración 10 y 11. Perspectivas desde el vacío interior y encuentro entre volúmenes.



Ilustración 12. Perspectiva desde el aparcamiento



Ilustración 13. Perspectiva desde el mar.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 13/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

8. CONCLUSIÓN

Del análisis expuesto, se considera que el proyecto edificatorio de mayor volumen e impacto visual -parcela D1- se ha diseñado teniendo en cuenta todas las variantes en cuanto a integración paisajística del ámbito de ordenación (generando aperturas interiores, materiales traslúcidos, altura de la edificación controlada y vegetación autóctona igual a la de los alrededores) resultando en una propuesta adaptada y respetuosa con el medio ambiente que lo rodea.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:49 Fecha: 17-02-2025 15:44:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AE200EAD946E2FC2036DB41A90483BD

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:55 - 14/14 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:18

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO II. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 Ver sello - 1/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 2/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

ÍNDICE

CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME I-1

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM. II-1

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-2

1. MARCO NORMATIVO III-2
1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA III-3
1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL) III-4

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA III-10
2.1. INDICADORES III-11
2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS. III-13

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO III-15

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO. IV-15

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO IV-16
4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE. IV-16
4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS. IV-16
4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA. IV-16
4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES. IV-17
4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS. IV-17
4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO. IV-17

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN IV-18

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO V-19

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA VI-20

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 3/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

CAPÍTULO I.FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de la Modificación Menor (MM en adelante) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela "D". Los hitos administrativos y urbanísticos que se han sucedido hasta la fase actual del instrumento vienen desarrollados en la Memoria Informativa. Asimismo, consta en dicha Memoria el objeto y ámbito territorial de dicha MM, contenido que damos por reproducido en aras de la brevedad.

En cuanto al contenido y la estructura que se ha utilizado para su elaboración, se han seguido las determinaciones recogidas en la Directriz Quinta 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, publicado el 5 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias. Se hace necesario destacar que, dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Directriz conlleva a la duplicidad de contenidos que ya existen en otros documentos de esta MM, pero que deben traerse a este Anexo, con la finalidad añadida de entender mejor su contenido.

Por ello, para cumplir con lo establecido en dicha norma, se incorpora el presente documento como ANEXO a la Memoria Justificativa de la MM.

La presente MM viene promovida por las Entidades Mercantiles SAN AGUSTÍN REALTY S.L., YUPEX PIRÁMIDE S.L. y DON ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante Ley 4/2017). Las mencionadas Entidades, como órganos promotores, acordaron el encargo a un Equipo la redacción del Instrumento de MM. El Equipo Redactor de instrumento de planeamiento y, por ende, del presente Informe de impacto de género es la Entidad URBANFIX. S.L.

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, como órgano proponente, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias- o al órgano designado al efecto- del informe en redacción, para que este pueda formular recomendaciones o propuestas de modificación del PGO, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes.

Asimismo, se pone de manifiesto que el contenido del informe irá madurando en función de la fase de tramitación en la que el instrumento al que acompaña se encuentre. Por ello, las observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o el órgano designado para informar serán tenidas en cuenta para las fases posteriores del documento.

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM.

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 4/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir en la posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. MARCO NORMATIVO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento y planificación, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

Del mismo modo, en las últimas décadas, la incorporación de la perspectiva de género en la elaboración de políticas públicas ha ganado una relevancia significativa, no solo como una cuestión de justicia social, sino como una estrategia esencial para el desarrollo sostenible y equitativo de las ciudades y comunidades. La planificación urbanística, en particular, desempeña un papel crucial en la configuración de los espacios donde se desarrollan las actividades cotidianas de la ciudadanía por lo que la equidad de género en este contexto no solo garantiza un acceso igualitario a los recurso y oportunidades urbanas, sino que también promueve la creación de entornos más seguros, accesibles e inclusivos para todas las personas.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 5/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas. Dichos preceptos constitucionales se positivizan en la normativa estatal y autonómica que se detallará en los próximos apartados.

Del mismo modo, el impulso de la perspectiva de género en la planificación urbanística encuentra sus raíces en diversos instrumentos internacionales y europeos. La Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1979, establece un marco global para la protección de los derechos de las mujeres y la promoción de la igualdad de género. En el ámbito europeo, el Tratado de Lisboa y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea consagran la igualdad de género como un valor fundamental y un objetivo transversal en todas las políticas de la Unión.

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA

1.1.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relación con lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, *de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres*.

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a *que la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.*

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

> *a) 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.*

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

> *Artículo 81. Principios de la ordenación*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 6/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

> *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 …. igualdad entre hombres y mujeres…*
>
> *Artículo 82. Criterios de ordenación*
>
> *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.***
>
> *(..)*
>
> *e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

> *Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo*
>
> *Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*
>
> *(…)*
>
> *c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal,* ***de igualdad de trato y de oportunidades*** *entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL)

1.2.1. LEY 15/2022, DE 12 DE JULIO, INTEGRAL PARA LA IGUALDAD DE TRATO Y LA NO DISCRIMINACIÓN

Esta normativa nace con el objeto de garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación, en cumplimiento de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución.

Para lograrlo, la ley establece derechos y obligaciones para personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, y define principios de actuación para los poderes públicos. Además, prevé medidas para prevenir, eliminar y corregir cualquier forma de discriminación, ya sea directa o indirecta, tanto en el sector público como en el privado.

En cuanto a su ámbito de aplicación, su artículo segundo establece la aplicabilidad de los preceptos contenidos en esta ley en lo que respecta al sector público, concretamente en el apartado cuarto, cuando establece que:

> *"4. Las obligaciones establecidas en la presente ley serán de aplicación al sector público. También lo serán a las personas físicas o jurídicas de carácter privado que residan, se encuentren o actúen en*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 7/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

territorio español, cualquiera que fuese su nacionalidad, domicilio o residencia, en los términos y con el alcance que se contemplan en la presente ley y en el resto del ordenamiento jurídico.

A los efectos de esta ley se entenderá comprendido en el sector público:

a) La Administración General del Estado.

b) Las Administraciones de las comunidades autónomas.

c) Las entidades que integran la Administración Local.

d) La Administración de Justicia.

e) El sector público institucional, en los términos establecidos en el artículo 2.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

f) Las asociaciones y fundaciones constituidas por las Administraciones, entes, organismos y entidades que integran el sector público"

El contenido del presente instrumento se adecuará a lo establecido en esta normativa en cuanto a la no discriminación, en aplicación de su artículo 20.

"Artículo 20. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda.

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio."

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 8/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

1.2.2. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, 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.

Dicha Ley establece las *pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil*.

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la MM del PGO de San Bartolomé de Tirajana, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

> *"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."*

Como se ha expuesto anteriormente, la MM en redacción dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las 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."*

1.2.3. LEY ORGÁNICA 1/2018, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE CANARIAS.

Mediante la última modificación del Estatuto de Autonomía de Canarias, siendo este la norma institucional básica de la Comunidad Autónoma Canaria y que contiene tanto la identificación de la comunidad como las instituciones de autogobierno y las competencias asumidas dentro del marco constitucional se establece, en su artículo 37, que versa sobre los principios que regirán los poderes públicos canarios *"la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución".*

Del mismo modo, y refiriéndose a las Políticas de género, el artículo 145 se pronuncia en el siguiente sentido:

> *"1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de políticas de género, que, respetando lo establecido por el Estado en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 149.1. 1ª de la Constitución, incluye, en todo caso:*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 9/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

a) La promoción de la igualdad de hombres y mujeres en todos los ámbitos sociales, laborales, económicos o representativos.

b) La planificación y ejecución de normas y planes en materia de políticas para la mujer, así como el establecimiento de acciones positivas para erradicar la discriminación por razón de sexo."

1.2.4. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 37, establece que los poderes públicos canarios deberán asumir como uno de los principios rectores de su política la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución[1].

En esta línea, a nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en el apartado primero de su artículo 4 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres.

Resulta de especial relevancia el artículo 6 de La Ley Canaria 1/2010, ya que, establece la necesidad de que esta MM, como disposición reglamentaria que es, incorpore el Informe de evaluación de impacto de género:

1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.

3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.

4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.

Del mismo modo, el artículo 57 de la Ley Canaria regula lo referente a vivienda, urbanismo y planeamiento disponiendo en su apartado segundo 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos. Asimismo, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

---

[1] Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, publicado en el <<BOE>> núm. 268, de 6 de noviembre de 2018.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 10/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

1.2.5. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombre*s, en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias 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.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

> *"El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género."*

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

> *"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter* ***preceptivo****, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."*

La MM, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobierno de Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

1.2.6. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con el *III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana*. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 11/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

Debido a la naturaleza del documento que ahora se tramita, cabe destacar el EJE 7: Territorio, Urbanismo y Sector turístico. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*

> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.*

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- *Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.*
- *Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.*
- *Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).*

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- *Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.*
- *Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.*
- *Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.*
- *Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.*
- *Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.*
- *Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 12/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

Por otro lado, se presentan las acciones:

- *Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.*
- *Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.*
- *Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.*
- *Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.*
- *Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.*
- *Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.*
- *Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.*
- *Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.*
- *Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.*
- *Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.*
- *Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.*
- *Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.*
- *Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.*

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuanto a la igualdad de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM.

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito de aplicación de la MM.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 13/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

sexos, a los efectos de un mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, en las distintas partes que conforman la MM en tramitación y, en mayor medida, en la Memoria Informativa se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del Sector.

2.1. INDICADORES

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que permiten distinguir determinados hechos sociales.

> *"Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad."*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

2.1.1. POBLACIÓN.

La estructura de la población es uno de los indicadores sociodemográficos básicos para definir el ámbito de estudio, ya que, permite diferenciar los colectivos a los que dirigir las medidas y determinarlos en función de sus características específicas. La población en el municipio se puede analizar a partir de los datos de población del Instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC):

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 14/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
MUNICIPIO	*51.481*	*26.968*	*24.513*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*876*	*790*

Ilustración 1 Tabla población segregada por sexos. Elaboración propia. Fuente: ISTAC

- POBLACIÓN SEGREGADA POR EDADES.

	TOTAL	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
MUNICIPO	*51.481*	*3.541*	*4.630*	*5.489*	*7.692*	*9.249*	*8.918*	*6.581*	*3.864*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*93*	*133*	*124*	*219*	*342*	*253*	*236*	*187*

Ilustración 2 Tabla población segregada por grupos de edad. Elaboración propia. Fuente: ISTAC

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS Y EDAD.

Para un mejor entendimiento de las características de la población del municipio, se trae a colación la siguiente pirámide de población en la que se segrega la población actual del municipio por sexos y por grupos de edad, esta muestra que la mayor cantidad de habitantes se encuentra en la edad adulta, comprendida entre los 40 y los 60 años, tanto en el caso de los hombres como el de las mujeres; del mismo modo, se observa que, en general, no existen diferencias significativas entre la población masculina y femenina en, prácticamente, todos los grupos de edad:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 15/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

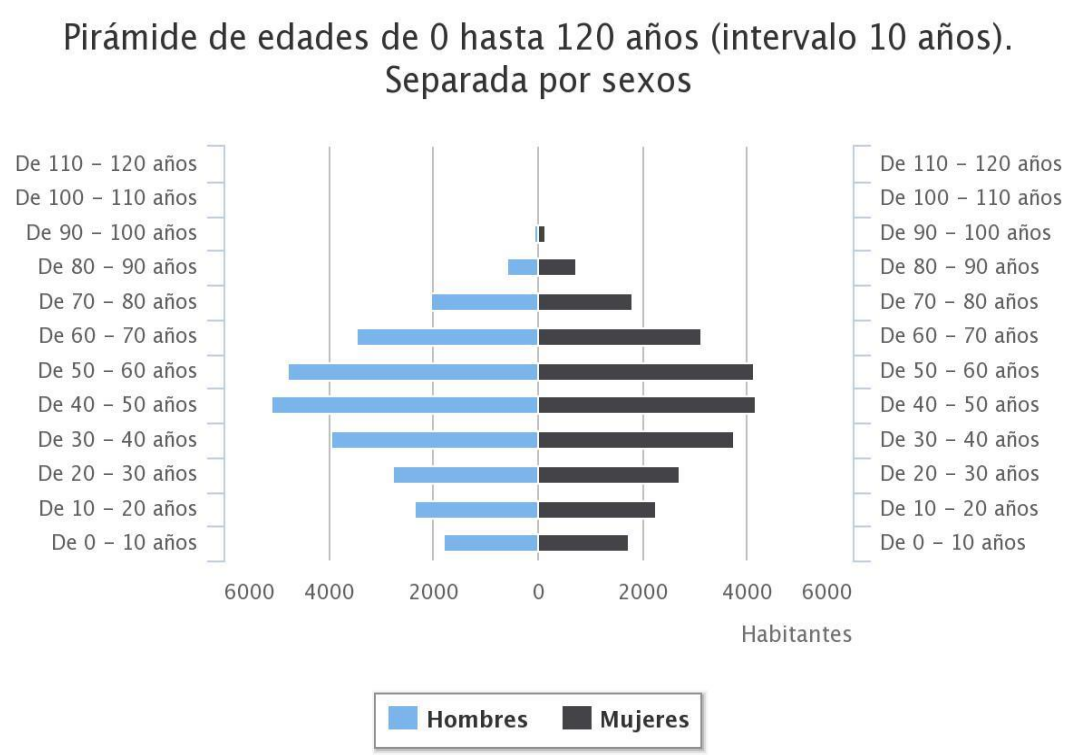


Ilustración 3.Gráfico de población por edades. Página web Ayuntamiento de SBT.

En cuanto a la pirámide de población, presenta forma de campana, la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso de la natalidad en los últimos años y un previsible envejecimiento e incluso pérdida de población. Es típica de países desarrollados.

2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS.

A fin de contextualizar estos datos, es necesario hacer mención a la situación sanitaria actual ocasionada por el COVID-19 y a las consecuencias en el sector turístico y, por ende, de servicios, derivadas de la misma. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la sociedad.

No obstante, y a pesar de que la situación laboral en el periodo temporal analizado en este apartado se encuentra afectada por una situación temporal y, por ende, anormal en este sector, se trae a colación un gráfico de barras representativo de la tasa de paro en el sector servicios en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y un gráfico de sectores referente a la distribución de la contratación por respecto al total.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 16/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

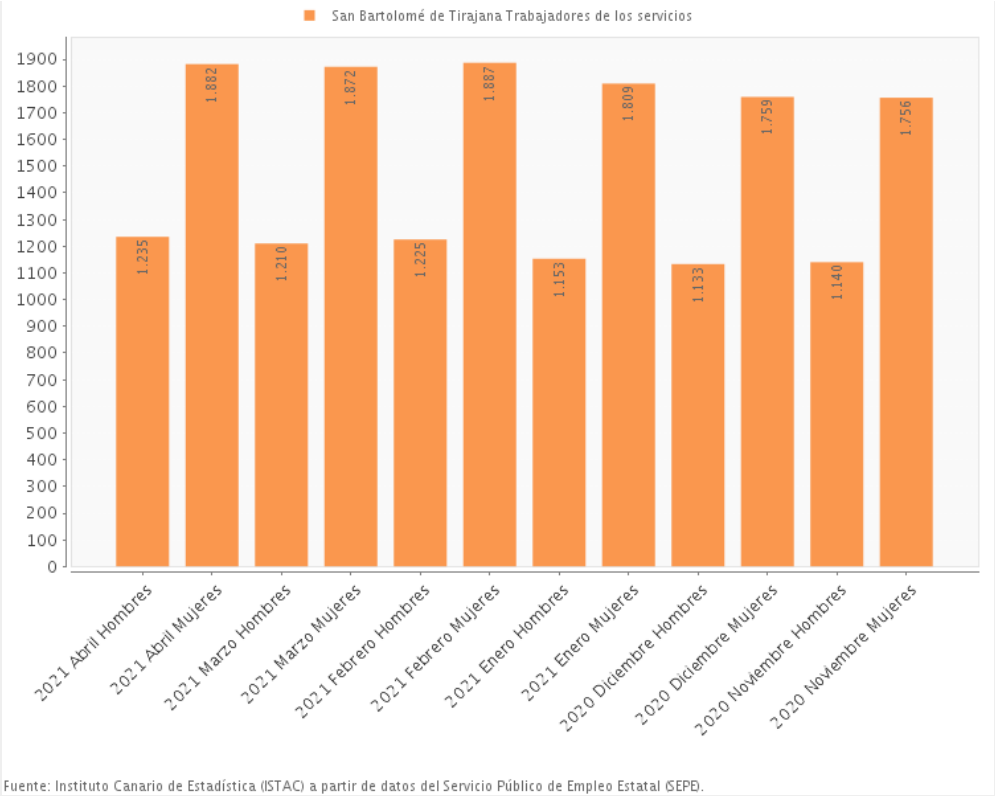


Ilustración 4. Paro registrado en el sector servicios SBT en los últimos 6 meses.

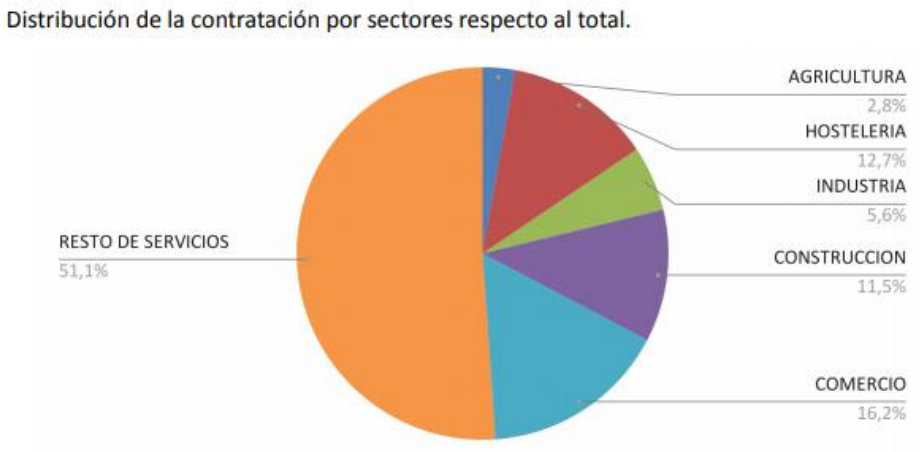


Ilustración 5 Resumen informe de paro y contratos abril 2021. Gobierno de Canarias.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 17/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

De los datos expuestos en ambos gráficos se concluye la existencia de un mayor número de mujeres en la búsqueda de empleo en el sector servicios en relación con el número de hombres. Del mismo modo, y teniendo en cuenta que San Bartolomé de Tirajana es un municipio en el que predomina el turismo, se observa que más de la mitad de la población se encuentra contratada en el sector servicios.

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO

La MM, como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, va a tener un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de que el instrumento, pese a su naturaleza, tenga un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Asimismo, se pone de manifiesto que, a medida que la fase de tramitación del instrumento avance, se procederá a añadir un mayor número de medidas orientadas a cumplir con los preceptos normativos en materia de igualdad, ya que, se trata de un documento sujeto a modificaciones y mejoras.

Por ello, el equipo redactor del instrumento, de forma coordinada con los Promotores de la iniciativa, ha marcado una serie de objetivos destinados conseguir un documento final que ocasione un impacto de género positivo. Los referidos objetivos se irán materializando mediante la toma de decisiones que partan del análisis expuesto en este informe y neutralizando, a medida que vayan surgiendo, los posibles impactos negativos por razón de género.

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO.

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos no puede hablarse de una masculinización de la población, ya que, actualmente la población masculina y femenina es similar. Del mismo modo, en cuanto a la inserción en el mundo laboral y, teniendo en cuenta las tasas de población desempleada en el sector servicios segregadas por sexos, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas en este sector es mayor. No obstante, se considera que, debido a la situación expuesta anteriormente (crisis sanitaria), no se debe considerar como representativos los datos de estos últimos meses debido a las consecuencias ocasionadas por el COVID-19.

Conforme a los indicadores expuestos se concluye que el municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma más sencilla y efectiva.

De este modo, se ha tratado de determinar objetivos siguiendo las pautas expuestas en el Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias en cuanto a las características que estos deben tener para ocasionar un impacto de género positivo:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 18/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19



Ilustración 6 Programa formativo Observatorio de urbanismo de Género de Asturias

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO

4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE.

Tal y como se ha detallado en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, el régimen jurídico de aplicación del Plan General de Ordenación que con este instrumento se pretende modificar ha variado considerablemente desde la fecha de su aprobación definitiva hasta la actualidad.

A medida que la normativa se actualiza, se observa a como el poder legislativo y los órganos de gobierno tratan de introducir la perspectiva de género en la legislación y de legislar en aras a la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres. Ya en el marco normativo expuesto en el Capítulo III de este informe, han sido recogidos varios textos legales- tanto normativa sustantiva como sectorial- en los que se observa la intencionalidad del legislador en este aspecto.

Prueba de ello es el carácter obligatorio de que los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, por tratarse de disposiciones reglamentarias, deban realizar un Informe de Impacto de Género como el que en este documento se redacta.

De este modo, y dado que la MM se adaptará a la normativa vigente en todas las determinaciones que le afecten, puede concluirse que el hecho de incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.

4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS.

Se ha comenzado realizando un análisis de los datos y estadísticas que afectan al municipio en su conjunto, a fin de contextualizar el marco en el que se trabajará.

4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA.

El documento en sus diferentes fases es sometido a información pública, vía por la que cualquier persona que se encuentre interesada en participar puede hacerlo.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 19/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

Tal y como se observa en la siguiente ilustración la información pública es la base del proceso de la participación ciudadana, ya que, supone el primer paso para, posteriormente, involucrar al ciudadano en la toma de decisiones que le afectan, colaborar con el desarrollo de políticas en las que el ciudadano y ciudadana sean escuchados en cuanto a sus necesidades y preferencias y, al empoderamiento de todos los colectivos del municipio:



Ilustración 7. Curso Formativo Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias.

4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES.

Se ha contado con el trabajo de un equipo técnico y directivo inclusivo, formado por hombres y mujeres que han aportado una visión crítica y con perspectiva de género al instrumento.

4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

Se ha integrado la planificación con el resto de las políticas públicas promovidas por otras Administraciones en materias sociales, económicas, de medio ambiente etc. Esta coordinación interadministrativa se ha realizado mediante el trámite de Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y teniendo en cuenta las consideraciones que han aportado en sus informes.

En este sentido, como ya se ha indicado anteriormente, el informe que se redacta será remitido al Instituto Canario de Igualdad junto con el documento de la MM, con el objetivo de que pueda aportar su punto de vista al respecto y de tener en cuenta para la próxima fase las consideraciones que en su informe se estimen.

4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados para provocar un impacto de género positivo.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 20/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

En este sentido, se extrae a continuación el esquema obtenido del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género en Asturias, concretamente, del módulo explicativo del Informe de impacto de género:

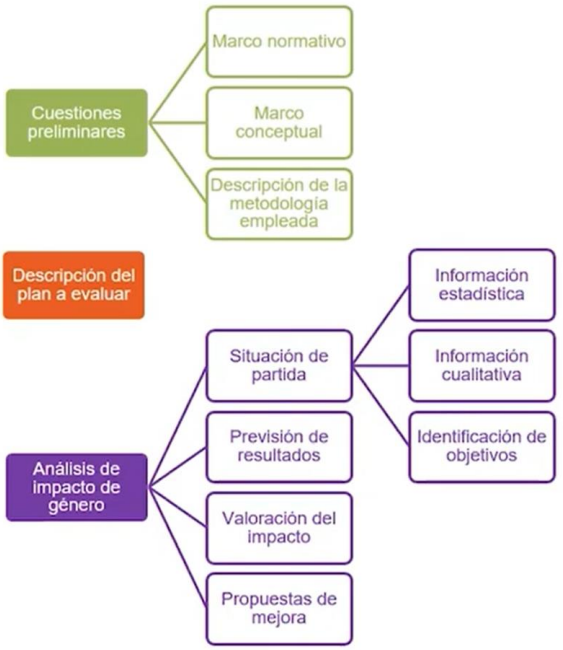


Ilustración 8 Módulo 8 del Programa formativo del Observatorio de urbanismo de género.

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales de la MM son los siguientes:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

A pesar de que el objeto de la MM es limitado y no tiene una trascendencia relevante en la consecución de la igualdad de género en el municipio, los principales objetivos del instrumento resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.

Como quiera que el sector turístico se corresponde con la principal actividad económica de Canarias, ofrece empleo a una gran cantidad de personas en las islas; tanto personas que cuentan con cualificación profesional como personas que no cuentan con esta. Potenciar la actividad económica es uno de los objetivos de este instrumento, puesto que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 21/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

En esta línea, se promoverá un turismo responsable y sostenible con un enfoque donde sea imprescindible la perspectiva de género, que clarifique el rol que la mujer tiene en la industria turística, la capacidad del turismo para contribuir a su empoderamiento, y, por otro lado, que tenga en cuenta los efectos nocivos que el turismo representa en ocasiones hacia las mujeres.

Del mismo modo, es necesario destacar que el estado actual del suelo que se corresponde con el ámbito de actuación, en la actualidad, no se encuentra en unas condiciones favorables de cara a la consecución de la percepción de seguridad ciudadana debido a la existencia de zonas con escasa visibilidad.

Por ello, con la nueva ordenación se prevé conseguir una mejora de la sensación de seguridad de las personas que transitan por el entorno, así como la consecución de la ampliación del flujo de individuos que concurren en la zona.

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivo y no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista del mismo, dicho de otra forma, el sexismo no está en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda ser entendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo: [2]

- **Uso de sustantivos genéricos y colectivos**. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.
- **Uso de perífrasis**. La Real Academia Española define la perífrasis como la expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola. Por ejemplo, "El ser humano" en sustitución de "los hombres".
- **Uso de la forma pasiva**. Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.
- **Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos**. Por ejemplo, estructuras con "se" como "se deberá".
- **Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos** como "quien" o "quienes".

[2] *Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra. Navarra*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 22/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA

- Asociación Global e-Quality. (2010). *Guía para la elaboración de indicadores de género*. Castilla La-Mancha: INSTITUTO DE LA MUJER DE CASTILLA-LA MANCHA. Unidad para la Igualdad de Género de Castilla- La Mancha.
- Dávila Díaz, M. (s.f.). *Indicadores de Género. Guía práctica*. Junta de Andalucía.
- Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). *Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra*. Navarra.
- Pernas Riaño, B., & Román Rivas, M. (2017). *Ciudades igualitarias: guía práctica de urbanismo y género*. Madrid.
- Sánchez de Madariaga, I. (2004). *Urbanismo con perspectiva de Género*. Sevilla: Instituto Andaluz de la Mujer.
- Sánchez de Madariaga, I., *Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco*. Propuestas de acción. Cátedra UNESCO de Políticas de Igualdad de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación, Universidad Politécnica de Madrid. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco.
- *Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno*. Col.lectiu Punt 6
- *Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias*.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:31 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2047704D77F77D8012C6C070658EC63A

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:05:58 - 23/23 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:19

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Nº 1

TEOBALDO POWER
35100 - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (L.P.)
Teléfono: 928 14 70 22
Fax: 928 14 88 48
Correo electrónico: sanbartolomedetir.1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CARTERA MERIDIONAL SA.

con DNI/CIF: A33008921

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F00ZN34T7**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

Firmado por:	AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA - Firma Externa	Fecha: 20-06-2018 12:20:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:01 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:20

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CRIBE, **AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA**, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, NÚMERO UNO, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.-

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

QUE la finca que se interesa, que es la registral **8984**, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **35012000267334**, tiene la descripción siguiente: URBANA.- **PARCELA** de terreno sita en la **PLAYA DE SAN AGUSTIN**, que es **parte de la letra D-UNO** en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el **número DOS** de la **calle LAS ACACIAS**, en el término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al NORTE, lindero Sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de finca matriz. REFERENCIA CATASTRAL: **6717901DS4761N0001MT**.-

SITUACION URBANISTICA.- Según certificado municipal expedido en San Bartolomé de Tirajana, el veintiocho de noviembre de dos mil seis, por el Secretario General don José Marcelino López Peraza, con el visto bueno del Alcalde, por delegación, don José Juan Santana Quintana, acreditativo de que teniendo en cuenta la sentencia 1014/2000, de 15 de septiembre de 2000, sobre edificabilidad de la finca, resuelta por el TSJC de la Sala de lo Contencioso Administrativo, resulta que el Plan General de Ordenación Municipal aprobado el nueve de mayo y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis establece para esta parcela la siguiente normativa: Superficie: cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Uso principal: Restaurante, locales comerciales y balneario. Edificabilidad: CERO COMA DIECIOCHO METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO -0'18 m2/m2- para restaurante y locales comerciales; y CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS -120 m2- para balneario, CERO COMA CERO DOS METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO -0'02 m2/m2-. Superficie mínima de locales: CUARENTA METROS CUADRADOS -40 m2. Altura: Una planta, TRES COMA OCHENTA METROS -3'80 metros-. Será obligatorio la edificación de un balneario de ciento veinte metros cuadrados -120 m2- de superficie y ejecución de un acceso peatonal de cinco metros -5 metros- de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente. De la superficie construida, al menos el SESENTA Y CINCO POR CIENTO -65%- se destinará al uso de restaurante, quedando un máximo del TREINTA Y CINCO POR CIENTO -35%- para locales comerciales. Con fecha de treinta de junio de dos mil la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento 252/1997 falló que la edificabilidad de esta parcela queda fijada en DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS -2250 m2-. El Pleno Municipal en sesión celebrada el veinticuatro de noviembre de dos mil seis tomó en consideración esta sentencia, corrigiéndose el error existente en el vigente Plan General de Ordenación.-

QUE la finca se encuentra inscrita, según la inscripción SÉPTIMA de fecha trece de abril de dos mil trece, al folio doscientos dos del Libro seiscientos veintitrés del término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Tomo dos mil setenta y tres del Archivo, a favor de **ALTOS DE BALITO II, S.L.**, con C.I.F. B35711571; titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de APORTACION, en virtud de escritura otorgada en Madrid, ante el Notario don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día treinta de octubre de dos mil doce, número 4971 de su protocolo.-

Firmado por:	AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA - Firma Externa	Fecha: 20-06-2018 12:20:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:01 - 2/3 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:20

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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.-

QUE no se certifica del estado de cargas de la finca por no haberse solicitado.-

QUE respecto de esta finca NO hay documentos presentados y pendientes de despacho.-

QUE con motivo de la expedición de la presente certificación se han cancelado, por su caducidad, cuatro notas de afección fiscal.-

Para que así conste, extiendo la presente que firmo, en San Bartolomé de Tirajana,

_____

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 1 a día veinte de Junio del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 235012270C7391A8

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

Firmado por:	AITANA HERNÁNDEZ GARCÍA - Firma Externa	Fecha: 20-06-2018 12:20:02
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4DFC8A2444B224073E9561B4509D01D4

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:01 - 3/3 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:20

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:21

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 2/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES I-1

1. SITUACIÓN I-1

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-2

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN I-5
3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN I-5
3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO I-5
3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN I-9

4. CONTENIDO Y VIGENCIA I-10

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD I-10

6. ANTECEDENTES I-11
6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS I-11
6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS I-13

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL II-14

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN II-14
7.1. LEGISLACIÓN II-16

8. PLANEAMIENTO VIGENTE II-32
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL II-32
8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO II-41

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO III-53

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA III-53

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO III-53

11. CAMBIO CLIMÁTICO III-53

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA IV-55

12. MARCO TEÓRICO IV-55
12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE? IV-55
12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO? IV-56

13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO IV-58
13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL IV-58
13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS IV-59
13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO IV-62
13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES IV-63

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO V-71

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO V-71

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 3/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO V-73

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO V-74
16.1. DECLIVE Y DESUSO V-74
16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA V-74
16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN V-75

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 4/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en la parcela "D" del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU-01 "Ortofoto".



Ilustración 1. Localización de la MM. Elaboración propia.

Dicho ámbito comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención, además de a la referida parcela D, afecta también a los espacios anexos a la misma: espacio libre, servidumbre de acceso al mar y paseo marítimo, pasos peatonales y caminos de acceso al mar; no obstante, en el presente documento, nos referiremos al ámbito de actuación haciendo mención a la "Parcela D", por simplificar la denominación del ámbito de actuación; a sabiendas de que, como se ha expuesto, dicho ámbito es más amplio.

La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA de 1996 (en lo sucesivo PGO,96) para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente. En la siguiente imagen se señala dicho ámbito:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 5/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 2. Parcela D y parcelas interiores: D1, D2 y D3. Elaboración propia.

La parcela D del PGO,96, aun siendo urbanísticamente una sola, contiene dos parcelas diferenciadas morfológica y funcionalmente y con ordenanzas diferentes, las denominadas D1 y D2; no obstante, y atendiendo a la estructura de la propiedad, la MM que ahora se tramita considera a todos los efectos tres parcelas diferenciadas con las siguientes superficies:

- Parcela D1 5.821 m².
- Parcela D2 1.886 m².
- Parcela D3 945 m².[1]

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

La Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. Esta Entidad es propietaria de la **parcela D-1**, cuya descripción es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 6/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.

REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT

FINCA REGISTRAL: 8984



Ilustración 3 .- Parcela D1. Elaboración propia

- Entidad mercantil YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, correspondiéndose la descripción de la finca propiedad de esta entidad con la siguiente:

  URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 7/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

FINCA REGISTRAL N.º 2/576.

Se corresponde con la **parcela D-2.**



Ilustración 4 .- Parcela D2. Elaboración propia

- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la finca se identifica con la siguiente:

  URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

  FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 8/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 5 .- Parcela D3. Elaboración propia

Se corresponde con la denominada en esta MM como **parcela D-3.**

La propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante LSENPC).

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN

Se dispone de dos escalas de análisis con la finalidad de tener el diagnóstico con mayor amplitud, a fin de dar las determinaciones de ordenación de manera precisa sobre la parcela D objeto de esta MM. Así se definen "Ámbito de Estudio" y "Ámbito de Actuación".

3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

Las parcelas cuyas determinaciones urbanísticas van a ser objeto de la presente MM, se encuentran incluidas en el ámbito definido por el PGO,96 actualmente vigente, denominado Morro Besudo, San Agustín y Las Burras.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 9/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 6. Ámbito de estudio. Elaboración propia.

Por los antecedentes urbanísticos de la parcela, esto es, debido a que esta surge como fruto de un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo que se corresponde con el ámbito descrito anteriormente, se ha optado por conservar dicha delimitación de referencia como ámbito de estudio, de forma que se mantenga la relación entre ésta y la urbanización de origen.

En la zona que se ha tomado como referencia de ámbito de estudio, se han sucedido desde los años 70 hasta fecha reciente una serie de modificaciones del planeamiento que tienen como denominador común haber alterado la calificación urbanística de parcelas que, ostentando un uso comercial, han pasado a tener un uso turístico alojativo; proceso al que pretende sumarse la parcela D, objeto de la presente MM; tal como se justificará más adelante.

Este ámbito está constituido por una sucesión de urbanizaciones, como son Bahía Feliz, Playa del Águila, Morro Besudo y San Agustín, localizadas a lo largo del vial GC-500, principal vía de acceso al núcleo hasta la década de los noventa. Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. Es San Agustín junto al entorno de la charca de Maspalomas, donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística y en la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

A continuación, se extracta del Plan de Modernización de San Bartolomé de Tirajana, actualmente anulado, el Diagnóstico que se hace en dicho instrumento de planeamiento, respecto a San Agustín. La justificación de traerlo al presente documento, a pesar de no estar vigente, se señala más adelante con objeto de analizar el planeamiento urbanístico (apartado 8.2).

> *Morfología urbana.*
>
> *San Agustín, se localiza a lo largo de la GC-500, ocupando ambos laterales de esta vía, muy cerca de la costa. Está constituida por varios sectores, que conforman una trama urbana orgánica con manzanas irregulares derivadas, en parte, de la trama agrícola, con una densidad media y una ocupación de las mismas medias baja, sí bien es verdad que existen algunos complejos hoteleros que poseen una mayor ocupación. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y tres plantas, a excepción de las*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 10/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

construcciones que constituyen los complejos hoteleros, como es el caso del Hotel Gloria Palace de San Agustín, que alcanza las ocho plantas.

Usos.

El área de San Agustín, con un carácter originalmente turístico, se ha visto afectado por el fenómeno de la residencialización. En la actualidad presenta el mayor grado de residencialización, ya que al 11% del suelo destinado al uso residencial hay que sumarle un 38% más del suelo de alojamiento turístico que ha abandonado esta actividad.

Es significativa la insuficiente calidad y el alto grado de obsolescencia de gran parte de la oferta existente. Dentro del uso turístico, predomina el extrahotelero con 19 establecimientos frente a 8 hoteles. Una proporción que sería aún mayor de no ser por la ocupación gradual a lo largo de las últimas décadas de muchos de ellos como vivienda o segunda residencia.

La actividad comercial de San Agustín es dispersa. El uso comercial se concentra en 5 centros comerciales. San Agustín y el área comercial de Rocas Rojas presentan actividad, mientras que el CC El Portón está actualmente cerrado y el CC Morro Besudo se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, destaca la presencia de suelo destinado a espacio libre y deportivo, que supones alrededor de un 20%. En la zona de Playa del Inglés, los espacios libres públicos aparecen como manchas dispersas en el territorio, a diferencia de San Agustín y Maspalomas donde se presentan con mayor presencia.

Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.

En San Agustín se encuentran gran variedad de tipologías edificatorias, dependiendo de las distintas zonas. En el área de Morro Besudo son las edificaciones de media densidad las que más abundan, combinándose con algunas edificaciones singulares o agrupadas. Sin embargo, en las zonas más cercanas a la playa de San Agustín o de Las Burras, son las edificaciones en hilera o agrupadas las que configuran el área. Esto contrasta con aquellas tipologías en bloque abierto en altura, que se ubican en el borde del barranco de Joseíto, y las que conforman los cuatro grandes hoteles en el perímetro de la playa de San Agustín, a las que se les une el Hotel Don Gregory en uno de los bordes de la playa de las Burras. En esta área cabe destacar el Centro Comercial de San Agustín como edificación singular.

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extra-hotelera. La modalidad predominante es la extra hotelera, con una relación de seis establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. Se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extrahotelero, el primero es el apartamento y el segundo es el bungalow.

Son más frecuentes los apartamentos en San Agustín y Playa del Inglés, mientras que la implantación de los complejos de bungalows, son más habituales en Maspalomas. La mayor parte de los establecimientos hoteleros se concentran en San Agustín y Playa del Inglés a lo largo de la GC-500, mientras que en el ámbito de Maspalomas se localizan principalmente en el sector de Meloneras. Los establecimientos hoteleros en los ámbitos de San Agustín y Playa del Inglés tienen una categoría entre 2 y 4 estrellas y un único hotel de 5 estrellas, es el Hotel Meliá Tamarindos.

Antigüedad y estado del alojamiento turístico.

Las edificaciones turísticas tienen en su mayoría más de 30 años, la característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento donde las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener la competitividad de los establecimientos turísticos. La concentración de los complejos turísticos más antiguos se sitúa desde Playa del Águila hasta Playa del Inglés y la zona del Faro de Maspalomas con antigüedades superiores a 40 años en algunos casos.

Plazas de alojamiento.

El ámbito turístico de Maspalomas Costa Canaria cuenta con 121.658 plazas de alojamiento de las cuales 99.222 están en la actualidad activas. La modalidad hotelera dispone de 35.650 plazas, siendo Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 48,5%, seguida por Maspalomas con un 37,5% y San Agustín con un 14 %. Los establecimientos extra hoteleros disponen de 63.572 plazas activas, volviendo a ser Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 80%, seguida por San Agustín con un 10,5% y Maspalomas con un 9,5%.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 11/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Por otro lado, *del "Estudio relativo a las posibilidades de implementación de Modelos de Rehabilitación Turística. San Agustín en Gran Canaria"* realizado por Casariego/Guerra, Arquitectos S.L. y publicado por la Viceconsejería de Turismo, se extrae que la:

> *"Estrategia de Actuación en San Agustín se soporta en dos objetivos generales: La Protección del área de San Agustín, esto es sus singulares valores medioambientales, urbanos y también de atractivo turístico, y paralelamente, la Rehabilitación edificatoria, con la pretensión adicional de que pueda servir de origen para una gestión turística unitaria del conjunto.*
>
> *Características de los edificios de apartamentos.*
>
> *Ahora bien, el espacio comunitario no responde a los índices turísticos actuales, particularmente si lo comparamos con los dispuestos en los estándares oficiales, que no obstante, reservan la posibilidad de regulaciones específicas para los casos de rehabilitación de núcleos turísticos. Nos estamos refiriendo en concreto al índice de superficie de parcela neta por plaza alojativa. Estableciendo tres umbrales globales: > 50 m2/p.a.; > 35 m2/p.a. y < 50 m2/p.a.; y < 35 m2/p.a., y poniendo en relación este rango con la calidad del espacio comunitario de cada inmueble, podemos concluir en la necesidad de establecer condiciones adicionales al índice numérico para calificar la idoneidad del establecimiento, ajustando además el índice a aplicar a esta zona específica, en cuanto se trata de un área de rehabilitación turística."*

San Agustín es ahora un pequeño enclave turístico-residencial situado sobre las dos playas de San Agustín y Las Burras. La primera alteración que sufrió dicha zona, incluso antes de la urbanización, fue la producida por la carretera construida para conectar Las Palmas de Gran Canaria con el sur de la isla y que, al atravesar los tres barrancos, dividió desde el primer momento el área de San Agustín en dos mitades: la franja de la montaña y la franja de la playa.

Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, la GC-500 principal vía de acceso al núcleo, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. En la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

En San Agustín, en toda la franja costera que va de Morro Besudo a Las Burras, se producen diferentes situaciones orográficas que repercuten en la adaptación de la edificación. En Morro Besudo, la altura de edificación generalizada es de 4 plantas. En San Agustín y La Gloria existe una gran proporción de edificaciones de entre una y tres alturas, estableciéndose como excepción a esta condición los establecimientos hoteleros situados en el borde de la GC-500. En el margen del Barranco de Joseíto se produce un salto de cota entre los dos bordes de la manzana similar al que existe entre la playa de San Agustín y Morro Besudo. Aquí las edificaciones tienen entre una y dos alturas en la calle principal de acceso y varios niveles de cara al parque del barranco. En La Gloria las agrupaciones cuentan con edificaciones de entre una y dos alturas si se excluya el Hotel Gloria Palace.

Estas condiciones tienen su repercusión también en la tipología y categoría de los establecimientos turísticos que se desarrolla en hoteles entre 2 y 5 estrellas localizados fundamentalmente entre la línea costera y la GC-500 y apartamentos entre 1 y 3 llaves situados fundamentalmente al otro lado de la GC-500.

Respecto a los usos existe una notable diferencia entre los planteados en el PGO,96 y los usos reales actuales, fundamentalmente por la residencialización que ha sufrido gran parte del uso turístico en el sector.

En cuanto a la densidad real por plaza alojativa se puede comprobar que en el ámbito Morro Besudo/San Agustín/ Las Burras, ésta es fundamentalmente inferior a la establecida por el PGO,96 de 50m²/plz.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 12/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Dentro de San Agustín existe gran variedad de espacios libres, destacan el Parque lineal, anexo a la GC-500, y el que conforma el Barranco de Joseíto. Ambos son los espacios libres de mayor tamaño, que además presentan el mejor tratamiento y mantenimiento. El paseo marítimo se ve muy deteriorado, con falta de mobiliario y, sobre todo, de continuidad inexistente entre las playas de Bahía Feliz y El Águila, incluso desde Morro Besudo hasta la playa del Águila no existe paseo debido a que las edificaciones limitan con el acantilado. En la parte que limita con la playa de San Agustín el tratamiento es adecuado, aunque carece de zonas de sombra, mientras que, en la parte de la playa de Las Burras, el paseo se encuentra sin tratar, con mejor ancho y a nivel de playa.

El sistema viario está formado, en primer lugar, por una vía estructurante principal, la autopista GC-1, dando acceso a los núcleos turísticos y conectándolos con el resto de la isla, y en segundo lugar, por un viario urbano básico, la carretera GC-500, que articula el tráfico local de norte a sur permitiendo la conexión con el resto del núcleo. El resto de las calles conforman en viario básico local y secundario.

3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto al inicio del presente documento el ámbito de actuación de la presente MM comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, Pasos Peatonales y caminos de acceso al mar. La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PGO,96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente.



Ilustración 7. Ámbito de ordenación. Elaboración propia.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 13/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

4. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 la vigente Ley del Suelo de Canarias y el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RP), el presente Borrador + Documento Ambiental Estratégico atiende a la estructura de contenidos que obra en el TOMO 0.

Concretamente, este documento se corresponde con la Memoria Informativa del TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, cuyo contenido, considerando el alcance de esta, da cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 59 del supra citado RP.

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO,96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164.3 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, en relación con la Disposición adicional 9ª.2 de la Ley de Suelo de 2015 aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que adiciona una nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a reflejar respecto al promotor de la presente iniciativa, los propietarios y titulares de derechos reales, desde el plazo de cinco años anteriores a la fecha de iniciación de la presente MM, ya que, como se explicará más adelante, como consecuencia de esta alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúa en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, se incrementa la edificabilidad o la densidad y se modifican los usos del suelo.

Asimismo, se aportan las referencias catastrales del resto de los propietarios incluidos en el ámbito de la presente MM; con las cuotas de participación respecto al ámbito, a fin de que, una vez se dé traslado de este al resto de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación de la presente MM, se proceda a aportar por parte de éstos, la certificación registral de las parcelas de su propiedad, en términos idénticos a los descritos en el apartado anterior.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 14/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 8. Estructura de la propiedad del ámbito de ordenación. Elaboración propia.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	ÁREA
1	*6717901DS4761N*	*5.016,85*
2	*6717902DS4761N*	*1.578,39*
4	*6717903DS4761N*	*242,49*
3	*6717917DS4761N*	*905,22*
5	*7019205DS4761N*	*168,68*

Tabla 1. Parcelas catastrales del ámbito de ordenación. Las superficies que se contienen en la tabla atienden a datos catastrales, no obstante, la superficie real es la que consta en el apartado 1 de la presente Memoria.

No obstante lo expuesto, hay que reseñar que el presente documento viene suscrito por la totalidad de los propietarios que conforman el ámbito de esta MM.

6. ANTECEDENTES

6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha de **6 de agosto de 2018** y número de Registro de Entrada 19.489 fue presentado en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el Borrador de una MM junto con el Documento Ambiental Estratégico, por el propietario de la parcela D.1, solicitándose mediante oficio de remisión que se procediese a tramitar el instrumento de conformidad con el procedimiento legalmente establecido. Una vez comprobada la documentación, fue remitido el documento por el Ayuntamiento al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.

Con fecha de **7 de marzo de 2019** y Número de Registro 332.372 se recibe en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias la solicitud de inicio de tramitación de la

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 15/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

MM acompañada del Borrador de la Modificación y del Documento Ambiental Estratégico; posteriormente, el 19 de marzo de 2019, se publicó en el BOC N.º. 54 Convenio entre la mencionada Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la encomienda de la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio.

El **28 de octubre de 2019** se dicta Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica del Gobierno de Canarias, de inicio del PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN, EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, GRAN CANARIA y ordena someter a consulta de las diferentes Administraciones Públicas afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en adelante LEA, en relación con lo previsto en el artículo 115.3 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre -en adelante RP - .

Dicha Resolución fue remitida con fecha 05/12/2019 al Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana. Concretamente, fueron consultadas las siguientes administraciones por un plazo de 45 días hábiles:

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio Dirección General de Infraestructura Turística.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Demarcación de Costas.
- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Planeamiento.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Presidencia. Servicio de Patrimonio Histórico.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

De las Administraciones Públicas consultadas, emitieron informes al efecto las siguientes:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- El Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras de la Consejería de Gobierno de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria.
- La Dirección General de Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.

Con fecha **20/04/2020** se emite Informe por el Técnico de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, en el que se indica que, una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la LEA, se considera que esta Modificación Menor del Plan General previsiblemente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El **10 de julio de 2020**, la Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica emite Resolución de 10 de julio de 2020, por la que se hace público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, formulado por Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental de 29 de junio de 2020; publicándose dicho informe en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas con fecha de 28 de febrero de 2020 y en el Boletín Oficial de Canarias con fecha de 28 de julio de 2020.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 16/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana procedió a dar traslado del mismo al resto de propietarios del ámbito territorial de actuación. A raíz de lo anterior, se presentaron las siguientes alegaciones a las MM:

ALEGANTE	FECHA	N.º REG. ENTRADA
YUPEX PIRÁMIDE S.L.	*01/02/2022*	
ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ	*15/02/2022*	*3579*

La síntesis y la toma en consideración respecto a las mencionadas alegaciones se explican en el Capítulo III. de la Memoria Justificativa. No obstante, se adelanta desde este momento que, fruto de la estimación parcial de las mismas, la parcela D2 se subdivide en dos: parcela D2 y parcela D3, siendo necesario advertir de esta división debido a las referencias que esta Memoria hace respecto a tal división.

Consensuada la ordenación y la delimitación territorial con el resto de los propietarios del ámbito territorial descrito, se hace necesario volver a iniciar el expediente de la MM, por lo que el presente documento se corresponde con la fase de Borrador + Documento Ambiental Estratégico.

6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las determinaciones urbanísticas correspondientes a las parcelas D1 y D2 se encuentran en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia - en adelante PGO, 96 -; concretamente en las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: *Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras".* Los parámetros urbanísticos de las parcelas D1 y D2 son los que a continuación se extractan del documento del PGO, 96:

Parcela D1:

- Superficie: 5.821 m².
- Uso Principal: Restaurantes, locales comerciales y balneario.
- Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². construidos.
- Superficie mínima de locales: 40 m².
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Parcela D2:

- Superficie: 2.100 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

La parcela D1 tiene otorgada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana – Expediente núm. 07-2012. Obra Mayor-, licencia para la construcción de un Edificio Comercial con las siguientes determinaciones urbanísticas:

> *Clase y categoría de suelo: Urbano.*
>
> *Uso parcela/destino edificación: Centro Comercial: restaurantes, locales comerciales y balneario.*
>
> *Superficie parcela: 5.821 m².*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 17/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Edificabilidad: 0.18 m²/m² para restaurante y locales comerciales y 120 m² para balneario (0.02 m²/m²).

Superficie mínima de locales 40 m².

Superficie construida: 2.250 m² s/r; 2.227,36 m² b/ras.

Aparcamientos: 51 plazas.

M² de locales: 2.154,29 m² útiles, siendo el mayor de ellos de 744,62 m² útiles.

Altura: 1 planta, 3.80 metros.

Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Dicha licencia fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de mayo de 2009 y la misma no ha sido declarada nula, ni se ha incoado expediente de caducidad, por lo que continúa vigente.

A su vez, la parcela D2 se divide ahora, atendiendo a la estructura de La Propiedad en dos parcelas:

D2 y D3, resultando las siguientes:

Parcela D2: 1.886 m²

- Superficie: m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

Parcela D3: 945 m².

- Superficie: 945 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

No obstante, y a tenor del reciente levantamiento topográfico, las superficies son - como ya se ha expuesto - las descritas más arriba.

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la LSENPC y 106 del RP la alteración de los parámetros de la Parcela D se enmarcan en el procedimiento de Modificación Menor, pues no tiene la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, a saber:

"a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial. c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 18/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. 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".

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente, el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

"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".

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

"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".

Y, por último, el apartado tercero recoge 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 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"

En cuanto a la **Evaluación ambiental** del presente documento, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA), determina, en su artículo 5 que:

"1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

Evaluación ambiental: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa."

Por su parte, el artículo 86 de la LSENPC, establece el carácter simplificado de la citada evaluación ambiental:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 19/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

"1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, será de objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

(…)."

Así, en este contexto, la LEA establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	*Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico.* *El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.*	*Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	*El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas* *(Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico - en adelante IAE-.)*	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	*El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la LEA.* *Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.*	
PUBLICACIÓN DEL IAE	*Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC.*	*15 días hábiles.*
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	*El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC:* *La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo.* *Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE.*	*15 días hábiles.*

7.1. LEGISLACIÓN

Teniendo en cuenta la consideración de MM del actual PGO,96 de este documento, es de aplicación el siguiente marco legal:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 20/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

7.1.1. 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. En especial lo dispuesto en el artículo 7.
- Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

7.1.2. DE CARÁCTER SECTORIAL GENERAL

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013) y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, 11/10/2014).
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio de 2015, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995 y sus modificaciones posteriores).
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decretos 149/86 de 9 de octubre y 23/89 de 15 de febrero, ambos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y la biodiversidad.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de canarias.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, modificada por el Decreto - Ley 5/2024, de 24 de junio.

7.1.3. DE CARÁCTER SECTORIAL ESPECÍFICO

Por la especial incidencia que la MM de la parcela D, tendrá sobre los suelos y parámetros que definirán la futura ordenación urbanística, se pormenoriza e incide sobre la legislación sectorial específica que arroja determinaciones de directa aplicación sobre este documento.

7.1.3.1. COSTAS

Parte del suelo sobre el que se plantea la intervención objeto de la presente MM se encuentra situado en zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de Costas al respecto. De conformidad con lo dispuesto por la Ley

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 21/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- En caso de contradicción o desajuste entre los planos de esta MM y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.



Ilustración 9 .- Afección de carreteras. Elaboración propia

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 22/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

7.1.3.2. TURISMO

La estrategia de actuación en San Agustín en general y en el ámbito de actuación de la presente MM en particular, propone la revitalización de la zona; revitalización que pasa necesariamente por su Rehabilitación y Renovación de forma que se consiga una gestión turística unitaria del conjunto. En este escenario, es fundamental tener presentes los principios y determinaciones de la legislación sectorial de carácter turístico que resulta de aplicación a la presente MM y que se expone cronológicamente a continuación:

- En primer lugar, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en Ley 7/1995 de 6 de abril de Turismo de Canarias y en sus reglamentos de desarrollo (i) Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos y (ii) Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Los artículos 31 a 46 – a excepción del art. 44, derogado en la actualidad - de la Ley 7/1995 regulan de forma detallada la actividad turística alojativa, siendo necesario destacar, en lo que a esta MM respecta, los siguientes preceptos:

> *Artículo 35. Estándares relativos a la urbanización turística*
>
> *1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para, los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m2de superficie mínima de parcela neta por plaza.*
>
> *1 bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.*
>
> *2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:*
>
> *a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.*
>
> *b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.*
>
> *(…)*

Por otro lado, el artículo 36 de la mencionada Ley regula que:

> *Artículo 36. Declaración de núcleos y zonas a rehabilitar*
>
> *Los núcleos o zonas turísticas en los que se incumplan los estándares del apartado 2.f) del artículo anterior, recibirán el siguiente tratamiento:*
>
> *1. La Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, previo expediente en que se haya oído a los afectados y con informe de la Consejería competente en materia urbanística, delimitará de oficio las áreas afectadas. En el expediente se hará una valoración detallada de sus características en relación con las normas y estándares de aplicación, señalando los objetivos a cumplir en su rehabilitación, plazos de actuación en la misma y las correspondientes previsiones económicas y financieras, públicas y privadas.*
>
> *2. En esta zona no se otorgarán nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, salvo que la autorización contribuya, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.*
>
> *3. Las solicitudes de autorización de actividades no alojativas se resolverán en función de las circunstancias valoradas en el expediente declarativo y normas específicas de aplicación.*
>
> *4. Se revisarán las dotaciones de obras y servicios públicos al objeto de ajustarlos, en lo posible, a la población turística existente.*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 23/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

5. Se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 a revisar o modificar el planeamiento territorial y urbanístico, con elaboración en su caso de planes especiales de reforma interior para el incremento de las dotaciones de suelo, de espacios libres y demás elementos que puedan mejorar la situación.

6. En estas zonas se promoverá por la Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, en colaboración con el Cabildo Insular respectivo y los Ayuntamientos afectados, un programa de inversiones públicas a desarrollar en el marco del Título III de esta Ley y que tendrá prioridad para las administraciones mencionadas en el ámbito municipal correspondiente.

7. La Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, promoverá la constitución de una agrupación especial de empresarios turísticos con el fin de incentivar su rehabilitación.

A su vez el artículo 35.2aptdo f) dispone que:

Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará: f) Los requisitos mínimos de aptitud natural del suelo para ser destinados por los planes a nuevos desarrollos turísticos, a sus dotaciones o contabilizados en la determinación de los índices de densidad, excluyendo los terrenos que constituyan accidentes naturales destacados y los que por su topografía abrupta no puedan producir desarrollos o dotaciones cómodamente accesibles a la generalidad de las personas.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO,96 como *"área a rehabilitar*", con las consecuencias que ello conlleva y que serán analizadas igualmente en este documento, con ocasión de examinar el planeamiento municipal vigente.

En estas áreas, y por remisión expresa de la Ley de Turismo es posible por tanto fijar un estándar de densidad inferior a la establecida con carácter genérico en el apartado 1 del artículo 35, tal y como se expondrá más adelante. Téngase en cuenta en este sentido, que si bien el PGO, 96 se encuentra adaptado a la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias, no lo está respecto a sus desarrollos reglamentarios ni a la legislación sobrevenida que ha modificado, entre otros aspectos, el parámetro de densidad en áreas a rehabilitar (apartado 1-bis del artículo 35).

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.): considerando que el PGO,96 no se encuentra adaptado a las Directrices de Ordenación del Turismo, y teniendo en cuenta que la presente MM debe adaptarse a la legislación y planeamiento sobrevenidos, de esta Ley, cabe destacar, en lo que al presente documento respecta, las siguientes Directrices:

  Directriz 9. Ordenación

  (…)

  3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios:

  a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.

Él ámbito en el que se encuentra la parcela D forma parte de un área consolidada, por lo que, siguiendo el mandato de las Directrices, deben ser reguladas por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que como se ha expuesto, no se encuentra adaptado a este texto legal. Por tanto, se debe acudir para estudiar las determinaciones urbanísticas aplicables a esta área al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, y sobre todo al Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria; instrumentos que se analizan en siguientes apartados de este documento. A continuación, la Directriz 13, referida a la ordenación del uso alojativo turístico, dispone que:

Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico (ND)

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 24/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar.

El PGO,96, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio, definiendo el uso turístico y regulando las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación; y por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

Respecto a la regulación de los Equipamientos Turísticos Complementarios, uso que también se prevé en el ámbito de la presente MM, la Directriz 14, en los apartados que aquí interesa, expone lo siguiente:

8. (ND) El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.

9. (NAD) Las administraciones públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios.

Si bien el primigenio PGO,96 obviamente no prevé este uso, la Modificación Puntual n.º 22 de dicho instrumento de planeamiento, que tiene por objeto la alteración de los usos en la parcela H en esta misma zona, en similares condiciones a la que ahora se propone, sí que prevé este uso con el carácter de compatible al uso principal de Hotel. Esta y otras modificaciones similares se desarrollan en el apartado de *"Planeamiento Urbanístico"* de la presente Memoria.

La Directriz 17, referida a la calidad de la edificación, dispone que:

"Directriz 17. Calidad de la edificación

1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.

c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

2. (NAD) Las administraciones públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística."

A continuación, las Directrices 20 y 21 establecen lo siguiente:

Directriz 20. Rehabilitación urbana

1. (NAD) El mantenimiento de las infraestructuras urbanas y los espacios libres y dotaciones públicas, constituye un deber de las administraciones públicas. La importancia del espacio público turístico exige la articulación de mecanismos que garanticen el cumplimiento de tal deber, en las condiciones de calidad y servicio adecuados al destino turístico.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 25/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

2. (NAD) La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.

3. (ND) La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

a) Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Directriz 21. Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación (R)

1. Los planes generales de los municipios turísticos, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, contendrán expresamente un análisis pormenorizado de las circunstancias de los núcleos turísticos y de los factores relevantes enunciados en el apartado 4 de la Directriz anterior, delimitando las áreas de rehabilitación urbana, y estableciendo la ordenación pormenorizada o la remitirán al planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen en el anexo a las presentes Directrices.

A su vez, el Anexo de las Directrices dispone que:

ANEXO

Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos (…) San Agustín…

El PGO,96 delimita la zona de San Agustín como un área de rehabilitación urbana; delimitación que es confirmada en el Anexo de las Directrices, si bien no establece la ordenación pormenorizada de las mismas ni la remite al planeamiento de desarrollo.

Finalmente, la Directriz 26 dice:

Directriz 26. Límites del crecimiento (ND)

1. El planeamiento insular deberá declarar agotada la capacidad de carga de aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca del análisis de los factores relacionados en la Directriz anterior, pudiendo afectar dicha declaración a zonas o núcleos concretos de una isla o a la totalidad de la misma. Los efectos de la declaración serán los siguientes:

a) En el ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas turísticas sobre la oferta existente.

b) En las zonas turísticas incluidas dentro del ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada.

2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.

3. En atención al equilibrio del modelo insular establecido, el planeamiento insular podrá fijar límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos, así como de nuevos alojamientos residenciales dentro de las zonas turísticas.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el planeamiento insular podrá establecer

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 26/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

igualmente áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos por tener el carácter de zonas saturadas, al exceder la oferta existente de la demanda previsible.

Como se expresa en las Directrices de Ordenación del Turismo, San Agustín se encuentra dentro de un área turística consolidada de rehabilitación urbana, en la que las intervenciones a llevar a cabo deben ir encaminadas al cumplimiento de los objetivos marcados por éstas. Como quiera que ya desde el PGO,96 en concordancia con lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, se elimina el concepto de *"área saturada"* y se sustituye por *"área a rehabilitar*"; no debiera tenerse en cuenta lo dispuesto en la mencionada Directriz 26; si bien se ha traído a este documento para advertir desde este momento que, respecto a las áreas saturadas, debe ser el Plan Insular de Ordenación el que las establezca y disponga cuáles son las determinaciones de aplicación; ni este instrumento de ordenación territorial ni el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, consideran la zona objeto de la presente MM como un área saturada; toda vez que ambos instrumentos remiten el establecimiento y estudio de las mismas al "*planeamiento que ordene las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC) que deberá incorporar un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas"*(Extracto PTEOTI-GC) ; planeamiento que a día de la fecha es inexistente.

- Respecto a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias en el sentido del objeto que nos ocupa, se expone:

"TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

"Artículo 1. Objeto:

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos."

"Artículo 2. Definiciones

A los efectos de la presente ley se entiende por:

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares".

La presente MM, califica parte del suelo con este uso - Equipamiento Turístico Complementario - para lo cual se debe tener en cuenta la definición establecida en dicho artículo.

"Artículo 3. Finalidad:

Es finalidad de la presente ley:

a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.

b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.

d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.

e) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 27/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística."

Los objetivos de la presente MM se enmarcan en la finalidad de la Ley toda vez que se propone la creación de establecimientos turísticos de calidad con equipamientos turísticos complementarios asociados, constituyendo las parcelas en las que finalmente se instituyan con tal uso, como una única unidad de explotación, evitando la residencialización del producto que finalmente se instaure. Este hecho, añadido a que se propone la incorporación del Espacio Libre, la recualificación del paseo marítimo y la inclusión de la servidumbre de paso a la playa pone de manifiesto que la intervención va a contribuir sin duda alguna a mejorar la imagen esta zona.

Artículo 6. De la renovación urbana

1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto. Cuando la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, los beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

Como ya se ha expuesto, desde el PGO,96 se ha considerado a la zona de San Agustín como un área a rehabilitar; situación que se ha ido trasladando al Plan Insular y al Plan Territorial de Ordenación Turística, como se verá más adelante. La pieza turística en la que se halla la parcela D debe ser considerada como un área de renovación urbana en los términos dispuestos en el artículo 6 de la Ley 2/2013.

A estos efectos, se traen a colación los artículos 10, 11 y 12:

"Artículo 10. Incentivos a la renovación

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado

1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril (LCAN 2003, 142 y 190) , ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 28/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

2. El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

3. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

4. Las actuaciones de renovación y modernización turística que se acojan a los incentivos regulados en esta Ley no estarán sujetas a autorización turística previa, salvo que pretendan materializar plazas adicionales en el establecimiento objeto de renovación.

Artículo 11. Incentivos en edificabilidad.

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrán admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m2c/m2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 29/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

4. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LCAN 2000, 90) , o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 8, número 3, de esta ley.

5.a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de un mes, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.

b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico.

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad."

Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo."

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 30/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Como quiera que es objeto de la presente MM fijar el estándar de densidad de las parcelas destinadas a uso turístico, se fijará en el documento normativo, en la siguiente fase de la MM, el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, teniendo en cuenta para la definición del mismo, la justificación que se recoge en el presente documento.

"CAPÍTULO III.SUSTITUCIÓN Y TRASLADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 19. Sustitución de usos terciarios.

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley."

Objetivos que concuerdan perfectamente con los planteados en la presente MM, toda vez que la intervención que se plantea precisamente va encaminada a limitar el exceso de oferta de usos terciarios existente en la zona de San Agustín, propiciando el uso alojativo con la finalidad de convertir a este destino turístico en una zona más atractiva turísticamente y capaz de competir con otros destinos turísticos de la zona. Desde este momento se quiere dejar constancia, de que en esta misma pieza se han llevado a cabo modificaciones de planeamiento con la misma finalidad que la que ahora nos ocupa, tal y como se explicará en el apartado de *"planeamiento urbanístico*" de la presente Memoria; alteraciones de planeamiento que en definitiva vienen a compensar este exceso de oferta de usos terciarios.

- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

En concordancia con la Ley que desarrolla, este apartado se limita a reproducir los artículos que resultan de aplicación a la presente MM, cuya incorporación está ya justificada con ocasión de analizar la Ley 2/2013 desarrollada por este Reglamento:

Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

(…)

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

(…)

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

Artículo 16. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 31/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

El índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico será definido por planeamiento urbanístico mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento.

En el caso de establecimientos de nueva implantación, este estándar no podrá ser inferior a 60 m2por plaza, pudiendo disminuirse hasta 50 m2en función de las circunstancias previstas en la Ley.

"Artículo 21. Sustitución y traslado de usos:

1. En los casos previstos en la Ley, el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán contemplar las modificaciones de ordenación precisas, cuando a la vista del diagnóstico realizado al efecto por el planeamiento, sea recomendable la reducción del exceso de superficie destinada a determinados usos.

Cuando del diagnóstico efectuado al efecto por el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se concluya la conveniencia de establecer medidas para reducir el exceso de superficie destinada a usos terciarios, o a otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística, dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, en los términos legalmente previstos.

2. En estos casos, el plan preverá las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente, así como el incremento en el número de nuevas plazas admisibles, en su caso, por este concepto, todo lo cual estará condicionado por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del área objeto de actuación.

3. Asimismo se definirán las tipologías y categorías de los usos turísticos admisibles en lugar de los sustituidos, permitiéndose con carácter excepcional el cambio a la tipología de villa turística en los términos contemplados en el presente Reglamento.

4. De igual modo, se regulará la manera de compensar el exceso de aprovechamiento que los cambios de uso puedan comportar, a fin de que en todo momento se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas, y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que deberá cederse como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, dentro de los límites legales.

5. La recalificación de parcelas se materializará preferentemente mediante convenio urbanístico suscrito al efecto entre el titular de la parcela afectada y el Ayuntamiento, a cuyo expediente se incorporará un informe técnico donde se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente artículo."

7.1.3.3. IMPACTO DE GÉNERO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en preceptivo.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

A la progresiva difusión de la *Carta Europea de las Mujeres en la Ciudad de 1995*, le han seguido en España la *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres* y el RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (hoy refundido en el 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).

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la citada *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,* disponiendo que ambos son iguales en dignidad humana,

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 32/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular 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.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel autonómico, la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: *vivienda, urbanismo y planeamiento* 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con un III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que nos ocupa, cabe destacar el EJE 7: **Territorio, Urbanismo y Sector turístico**. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*
>
> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 33/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.

- Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.

- Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.

- Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.

- Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.

- Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.

- Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.

- Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.

Por otro lado, se presentan las acciones:

- Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.

- Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.

- Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.

- Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 34/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

- Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.

- Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.

- Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.

- Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.

- Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.

- Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.

- Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.

- Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.

- Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.

- Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, puede concluirse que no ocasionará un impacto positivo ni negativo de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente apartado, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM. El informe de impacto de género constituye el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación.

- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias

7.1.3.4. CAMBIO CLIMÁTICO

A nivel nacional, despliega sus efectos la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética* (en adelante LCCTE), cuyo objeto es asegurar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015 y firmado por España el 22 de abril de 2016. Así, tal y como se prevé en la Exposición de Motivos, *esta Ley pretende asegurar la consecución del objetivo de neutralidad de las emisiones de gases de efecto invernadero en España antes del año 2050 y un sistema energético eficiente y renovable, facilitando una transición justa y garantizando la coherencia con los objetivos en los ámbitos de actuación pública y privada*.

En Canarias, se ha aprobado *la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias.* Esta, *nace desde el deber y la responsabilidad de tener que contribuir de forma real en esta*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 35/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

lucha global desde un ámbito local, planteándose como objeto el garantizar la acción por el clima, alcanzando la neutralidad en carbono y la reducción de gases de efecto invernadero para la mitigación del cambio climático, así como aumentar la capacidad de adaptación a sus efectos, mediante el esfuerzo colectivo y la aplicación de medidas coordinadas y eficaces desde todos los sectores públicos y privados, orientados hacia la sostenibilidad.

Ambas normas regirán la integración de la perspectiva climática en las determinaciones normativas de esta MM.

7.1.3.5. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen no producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

8. PLANEAMIENTO VIGENTE

8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

8.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIOGC, 2023)

Tras la publicación de los instrumentos de planeamiento mencionados, se aprueba la vigente Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias – en adelante PIOGC,23 -, aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

El vigente PIOGC,23 contiene los reajustes producidos por el PTEOTI al modelo turístico insular a la vez que profundiza en el diseño de operaciones de recualificación sustancial del tejido turístico, formulando los siguientes objetivos territoriales:

1. **Refuerzo del mallado de accesibilidad territorial a la zona turístico-residencial.**

   - Diversificación de los accesos al tejido turístico y residencial desde la GC-1, con el objeto de aliviar la tensión sobre los enlaces actuales.
   - Reconversión profunda de la GC-500 reforzando su condición de itinerario turístico y eje urbano equipado de relación internúcleos.
   - Refuerzo de la conectividad longitudinal internúcleos con sistema de transporte especializados (por tierra y/o por mar).

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 36/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

2. **Refuerzo de las centralidades residenciales y servicios de la Zona Turística Litoral del Sur. Con el objetivo de frenar la "residencialización" de las zonas turísticas consolidadas.**

El artículo 432 de las Normas Generales y Específicas del vigente PIOGC23 vuelve a incluir en la Sección sobre el Tejido Turístico, el concepto de Pieza Territorial Turística (PTT) manteniendo, al igual que hacía su predecesor, la identificación de las unidades territoriales que conforman el Tejido Turístico con aquellas en cuyo interior preexisten o están previstos uno o varios productos turísticos conformando un conjunto unitario cuyo uso predominante es el turístico en una porción igual o superior al 30% de la edificabilidad total o de la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

En cuanto a la clasificación de estas PTT, establece las siguientes:

3. **Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN).**

4. **Piezas Territoriales Turísticas Existentes.**

   a) **Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación (PTTP).**

   b) **Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC).**

- Piezas Turísticas Consolidadas Puras. Cuyo porcentaje de uso turístico representa el 100% de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con presencia residencial residual. Cuyo porcentaje de uso turístico supone más del 85 % de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con alta presencia residencial. Cuyo porcentaje de uso turístico está entre el 30% y el 85% de la edificabilidad o superficie.

El mismo artículo establece, además, que aquellas PTT Consolidadas que requieran ser objeto de rehabilitación o renovación, definidas como **Piezas Turísticas a Rehabilitar**, podrán clasificarse en una o simultáneamente en varias de las siguientes situaciones:

5. **Piezas Turísticas Saturadas.**

- Evitarán el incremento de plazas turísticas, fomentando el traslado de la capacidad alojativa a otros emplazamientos menos densificados.
- Su identificación será determinada por los Planes Generales de Ordenación mediante el cálculo de la densidad bruta de alojamiento de las Zonas Turísticas Consolidadas tomando como referencia un límite de densidad bruta igual o superior a 200 plazas/ha.

6. **Piezas Turísticas en Declive.**

- Se identifican con aquellas Piezas Turísticas que requieran de actuaciones de renovación urbana y/o edificatorias, por el deterioro de sus infraestructuras y/o aquellas que cuenten con una antigüedad superior a quince (15) años en su planta alojativa y un porcentaje de edificabilidad destinada a alojamiento turístico superior al 60%.

7. **Piezas Turísticas Insuficientemente Dotadas.**

- Identificándose con aquellas Piezas Turísticas en cuya baja dotación de infraestructuras y equipamientos no se corresponda con el número de plazas turísticas que acogen, siendo necesario fomentar el incremento de dicha dotación.

Siguiendo las citadas clasificaciones, el PIOGC,23 recoge en el artículo 597 de su Normativa Territorial la consideración de la Pieza Territorial Turística Consolidada de San Agustín, y determina que se ajustará a los criterios y objetivos contenidos en el PTEOTI y dejando en manos del planeamiento la fijación de la capacidad máxima alojativa autorizable en cada área turística en las que, en su caso, pueda subdividirse la pieza turística, bajo la premisa, de atender las siguientes determinaciones:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 37/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

- Definir acciones encaminadas a la mejora y puesta en valor de su oferta alojativa, en general conformada por pequeños productos de alto valor cualitativo, y a controlar la progresiva residencialización de los establecimientos alojativos.

- Mejora y adecuación del paisaje urbano del espacio turístico y de la calidad de la edificación alojativa y de la oferta complementaria, dando un adecuado tratamiento paisajístico a las laderas costeras de Morro Besudo y el cauce del Barranco de San Agustín y del Barranco de Joseíto, y al paseo marítimo de San Agustín.

- Tratamiento de la GC-500 como vía local estructurante de los desarrollos turísticos consolidados a ambos márgenes de la carretera, incluyendo la mejora de los accesos a la urbanización, en especial, en dirección este-oeste, y el tratamiento de sus márgenes.

- Mejorar cualitativamente los establecimientos alojativos, en especial, aquellos que presentan un peor estado de conservación y deterioro, debido principalmente a las escasas reformas y obras de mantenimiento en ellos realizadas que, junto al deterioro del espacio urbanizado, dan como resultado una imagen de espacio turístico degradado y de baja calidad de los productos turísticos ofertados.

En la misma línea, y completando la clasificación anterior, el artículo 450 de las Normas Generales y Específicas del PIOGC,23, incluye en su apartado tercero, dentro de las Piezas Turísticas a Rehabilitar a la Pieza Turística de San Agustín, que ya se encuentra clasificada en ese sentido directamente por el anexo de la Ley 19/2003 de Directrices. Así, para determinar la clase concreta de PTTC a rehabilitar en la que se suscribe el ámbito de la presente MM, debería ser el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria quien determine el carácter de la PTTC de San Agustín. No obstante, tal determinación no se incluye en el citado documento.

Del mismo modo, y como ya se ha mencionado, el PTEOTI determina que, para la determinación de la clasificación concreta de las piezas territoriales turísticas, deberá ser el planeamiento que ordene las PTTC quien realice un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de la misma está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. En la actualidad este planeamiento concreto no se ha desarrollado.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 38/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 10 .- Zonificación Plan Insular de Ordenación 2023. Elaboración propia

8.1.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. El PTEOTI-GC, además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC,04).

En el Capítulo V. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN, de la Memoria Justificativa dispone, siguiendo con lo ya establecido por el PIOGC,04 que:

> *REHABILITACIÓN URBANA.*
>
> *La rehabilitación urbana es uno de los pilares básicos sobre los que se apoya el modelo de este Plan, por lo que el propio plan indica Zonas a Rehabilitar.*
>
> *Como ya se ha visto, la declaración de Zonas a Rehabilitar depende en gran medida del grado de antigüedad de la planta alojativa, más del 60% de la cual tiene 15 o más años y carece en la mayoría de los casos de mantenimiento. Evidentemente la falta de mantenimiento no sólo afecta a la calidad del servicio turístico, en cuanto a inadecuación de los productos a las necesidades del momento, sino que*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 39/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

también incide en el entorno urbano, donde se aprecian zonas de escaso valor urbano y calidad ambiental y en ocasiones hasta un deterioro grave en áreas que por su vocación o situación podían ser centrales en los núcleos turísticos.

La declaración de estas zonas por este Plan requiere que otros planes desarrollen detalladamente la rehabilitación y mejora ambiental. Este plan da en muchos casos pautas mínimas indicativas para cada una de las piezas, contenidas en el Anexo de Piezas Turísticas.

La Normativa precisa estas zonas y además indica que otros instrumentos de planeamiento podrán determinar otras zonas que presenten evidentes condiciones de deterioro.

Se evidencia que tampoco el PTEOTI-GC declara las zonas saturadas remitiéndolas a " otros planes".

(..) Las Piezas Turísticas se definen como sigue:

PIEZAS TURÍSTICAS.

Tomando la definición que hace el PIO-GC de pieza turística, este Plan las divide en consolidadas, en proceso de consolidación y nuevas.

La identificación de las piezas turísticas sirve para implantar y completar las determinaciones del PIO-GC, pudiéndose considerar como una capa más del planeamiento territorial a escala insular.

En cuanto al contenido ambiental, la definición de las piezas consolidadas permite determinar aquellas que se derivan directamente a zonas a rehabilitar y por lo tanto a planes de desarrollo, indicándose en muchos casos los parámetros mínimos del control de calidad y medidas ambientales como la adecuación estética de la edificación, acondicionamiento de playas y paseos, recuperación de zonas degradadas, así como otras consideraciones que proceden del PIO-GC, quedando para los planes que las desarrollen la competencia para concretar las determinaciones que consideren oportunas.

Tanto la memoria justificativa como la normativa del Plan parten de que la consideración de una pieza como urbana atiende al grado de consolidación de la trama urbana dentro de lo que permita el planeamiento vigente, sin contradecir instrumentos de rango superior.

Advertimos que la delimitación de las piezas consolidadas turísticas y las determinaciones ambientales contenidas en las fichas no sustituyen, sino que complementan las consideraciones del PIO-GC, por lo que todas ellas han de tenerse en cuenta a la hora de actuar sobre el territorio.

El artículo 12 de la Normativa del PTEOTI-GC adscribe la zona de San Agustín a la Pieza Territorial Turística Consolidada 4. El apartado 3 a su vez distingue tres tipos de piezas en función de las características que requieren ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación, distinguiendo entre:

- Piezas Turísticas saturadas
- Piezas Turísticas en declive
- Piezas Turísticas insuficientemente dotadas

La definición y condiciones para su clasificación son las establecidas en el artículo 216 del PIO-GC con las siguientes precisiones:

.- Con carácter general el término "zona turística" se sustituye por "pieza turística".

.- La expresión "Zonas Turísticas a Rehabilitar" se sustituye por "Piezas Turísticas en Declive".

.- Remite a planeamiento que ordene las PTTC un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de la misma está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. Actualmente este planeamiento no existe.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 40/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

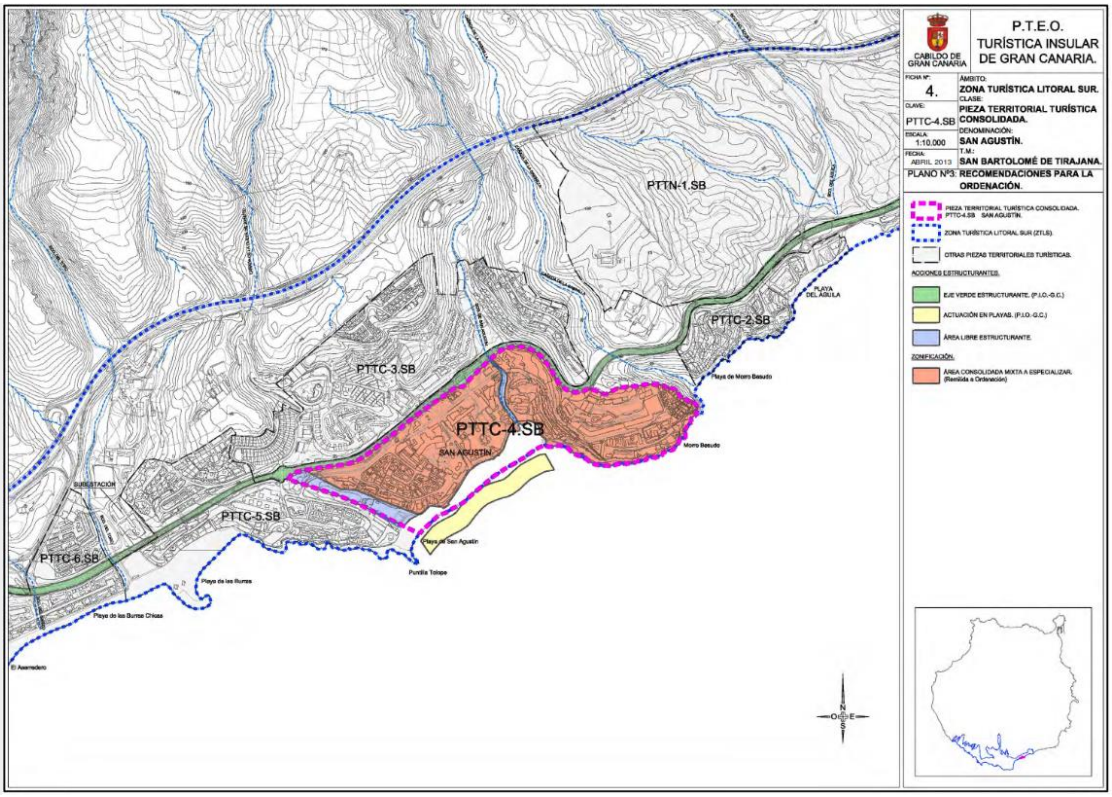


Ilustración 11 Zonificación PTEOTI - GC. Elaboración propia.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

> *CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.*
>
> *La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales, el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4* y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*
>
> *Examinado el Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.*

En lo que se refiere a la PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL dispone que:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 41/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidado por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

- Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

- Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

- Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la parcela D, actualmente carente en gran parte de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la VALORACIÓN TURÍSTICA menciona que:

1. Puntos fuertes:

- Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

- Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

- Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

- Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

- Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

- Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la PARTE PROPOSITIVA del PTEOTI/GC se dispone:

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 42/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 43/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone la implantación de alojamientos turísticos que finalmente acabarán constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

8.1.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 44/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 12 .- Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje. Elaboración propia

8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

8.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA -PGO'96-.

El Plan General de Ordenación Municipal de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. Este instrumento de planeamiento no se encuentra adaptado a ningún instrumento de ordenación territorial ni obviamente, a la vigente Ley del Suelo (Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias) si bien, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

La zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana se desarrolla al amparo del Plan *"Maspalomas Costa Canaria"* que presentaba un desarrollo unitario del ámbito costero comprendido entre la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la G-500. Sin embargo, el resultado final de la zona es una sumatoria de Planes Parciales desarticulados entre sí que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una estructura interior funcional y equilibrada, lo que da lugar, en palabras del PGO *"a una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes".*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 45/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Como quiera que en el momento en que se aprueba definitivamente el PGO,96, se encontraba vigente el PIO-GC de 1995, (Aprobado mediante Decreto 7/1995 de 27 de enero), El PGO´96 se adapta al planeamiento territorial, proponiendo, sin embargo, desde ese momento el planeamiento municipal:

> *...medidas complementarias a las previstas en el Plan Insular y cuyo objetivo es conseguir un aliciente que potencie el interés de la iniciativa privada para acometer la renovación del producto turístico existente. Entendemos que sin este tipo de medidas, más que potenciar la mejora de la calidad incentivando las sustituciones, se producirá un deterioro en las actuales instalaciones, como consecuencia del envejecimiento y de la pérdida de aprovechamientos que parecen deducirse de la aplicación del mecanismo de área saturada.*
>
> *En primer lugar, se declara a esta zona como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, para que exista posibilidad de acogerse a los beneficios que esta Ley prevé…*

Es decir, que si bien es cierto que según el PIOT-95 se planteaba la imposibilidad de autorizar nuevas plazas de alojamiento en estas zonas, ya el PGO´96, alterando incluso la denominación de *"área saturada"* por *"área a rehabilitar",* estableció medidas complementarias, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Turismo en orden a viabilizar nuevos alojamientos turísticos. Dicha alteración no resulta una cuestión menor, toda vez que esta definición y con ella, su régimen jurídico específico, se trasladó a legislaciones posteriores hasta llegar al momento actual, como se verá más adelante

Encontrándose el ámbito de actuación de la presente MM dentro de esta área a rehabilitar, se impone como criterio por el propio PGO,96

> *… la posibilidad de cambio en los productos turísticos, adjudicando a las parcelas una edificabilidad acorde con la densidad establecida por el PIOT para el nuevo producto y un nuevo parámetro de superficie construida por cada cama nueva a implantar. En este sentido, actuales parcelas de apartamentos o bungalows podrían pasar a destinarse al uso hotelero, con una densidad de 50 m² de suelo por cama y una edificabilidad que podría variar de 35 m²e/cama para categoría de 3, 42 m²e/cama para cuatro y 50 m²e/cama para 5 estrellas…*

Con lo cual, desde la redacción de PGO,96, y en concordancia con lo dispuesto tanto en el PIOT vigente en ese momento (PIOT-95), como en la Ley de Turismo, se tomó en consideración la posibilidad de establecer un parámetro de densidad específico para esta zona, previendo la excepcionalidad otorgada por la referida Ley de Turismo, de la posibilidad de otorgar nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, cuando dicha autorización contribuyera, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.

Lo dispuesto en la Memoria del PGO,96 es trasladado a la normativa del PGO, concretamente a su artículo 17 apartado 4), donde al definir las condiciones en que debe implantarse el uso turístico dispone que:

> *6) En el área saturada que se delimita dentro de la memoria de este Plan General de acuerdo con el artículo 37 de la Normativa del PIOT, y por imposición del mismo, las autorizaciones para edificar se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 38 de la citada Normativa. Asimismo, esta zona se declara como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, según se refleja en el apartado VI.3.D5 de la Memoria de este Plan.*

Tal precepto del PIOT-95 (artículo 38) viene a establecer la excepcionalidad, para el caso de sustitución de edificaciones de alojamiento dentro de las áreas saturadas (áreas a rehabilitar en término del PGO,96) de autorizar la construcción de nuevo alojamiento de acuerdo con los nuevos parámetros de densidad neta fijados en el Plan Insular. Excepcionalidad que ha sido ampliada en su definición, conforme a la legislación y planeamiento territorial sobrevenidos, como ya se ha expuesto con ocasión de analizar la Ley 2/2013 y su reglamento de desarrollo, así como el PTEOTI-GC.

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas zonas turísticas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral. Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 46/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por tanto, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, que tienen su origen en sus respectivos Planes Parciales.

Las parcelas afectadas por esta MM se encuentran la zona turística *"Morro Besudo / San Agustín / Las Burras"* y ostentan un uso COMERCIAL, con los parámetros urbanísticos definidos en el apartado 1.4 de la presente Memoria. Las determinaciones de carácter normativo de aplicación de dicho PGO que se acogen en esta MM serán definidas en la Normativa de la presente MM, en la siguiente fase de este instrumento, con ocasión de su aprobación inicial.

En el ejercicio del ius variandi del planificador, y en la potestad conferida por los artículos mencionados, se adelanta desde este momento, que, es objeto de esta MM establecer el estándar de densidad neta de las tres parcelas que finalmente se diferencian en el ámbito territorial de ordenación, con uso principal o complementario turístico de alojamiento conforme a la justificación que en este mismo documento se desarrolla más adelante.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LA ZONA TURÍSTICA "MORRO BESUDO/SAN AGUSTÍN/LASBURRAS"

Se hace necesario, en aras a justificar la alteración del uso de la parcela D, traer a este documento la *"trayectoria urbanística"* acontecida en esta zona turística, toda vez, que, de este análisis se concluye sin lugar a duda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos.

El primer ejemplo de esta serie de alteraciones en el planeamiento se encuentra, en la denominada parcela n. º 70, que, con una superficie de 19.400 m² de suelo y un uso hotelero con una superficie de 15.000 m²construidos, pasa a destinarse a uso comercial implantándose en ésta el Centro Comercial San Agustín.

Posteriormente se lleva a cabo otra alteración de planeamiento en la "Parcela G" (Expdte Nº 86/78 Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980). Parcela que desde ese momento -1980 - vino a reequilibrar el exceso de este uso comercial mediante su cambio a residencial.

- Superficie 4.260 m²
- Edificabilidad 0.20 m²/m²
- M² construidos 852
- Unidades 18
- Plazas 36

De esta modificación cabe destacar que, en el informe elaborado por el técnico municipal, respecto al incremento de densidad producido como consecuencia de este cambio de uso, se expresa literalmente que:

> *A este respecto es precio aclarar que tal incremento de densidad afecta al entorno inmediato pero no a la totalidad del Plan Original, puesto que en la parcela 70 estaba prevista la construcción de un Hotel de (6x2.500) 15.000 m² construidos y con la modificación que nos ocupa el máximo de superficie edificable es de 2.130 m². (4.260x1/4x2)*

Con lo cual, ya desde este momento, se pone de manifiesto la posibilidad de trasladar la *" capacidad de carga"* dentro de parcelas del mismo ámbito: en este caso de la asignada a la parcela 70 hasta la parcela G.

A continuación, se operó un cambio similar en la Parcela H: a tenor de lo expuesto en la Memoria Descriptiva y Modificativa del expediente de Modificación (Expdte. 25/99: aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de diciembre de 2000 BOCA 16/04/2001) se expone que:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 47/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

"Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela n.º 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H", situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma. Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir un equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero"

Viene a justificar el planificador, en un argumento plenamente trasladable a la situación que ahora se trata, que no desvirtúa el modelo de ordenación previsto para la zona de San Agustín, alterar la calificación de usos propuesta, sino todo lo contrario, al recuperar parte de la superficie destinada a hotel de la parcela 70 se está compensando la oferta alojativa frente al exceso de oferta comercial; sin perjuicio de que dicha oferta alojativa se complemente, ahora como entonces, con un Equipamiento Turístico Complementario: ello viene a justificar lo que ya se ha expuesto anteriormente respecto a la excepcionalidad de autorizar nuevos usos turísticos de alojamiento en esta zona, toda vez que esta Modificación en concreto, se llevó a cabo al amparo del PGO, 96 y consecuentemente de conformidad con lo dispuesto en el PIOT,95.

Concretamente y en lo que respecta a la Parcela D, en el año 1963 y siguiendo las indicaciones del proyecto ganador del concurso *"Maspalomas Costa Canaria"* la empresa promotora construye en esta parcela, en dos circunferencias tangentes: el Restaurante "La Rotonda" en planta superior y un balneario en la planta inferior y en la circunferencia anexa seis quioscos a modo de pequeño espacio comercial. Junto a éstos, los "Bungalows Los Caracoles", diseño del arquitecto Manuel de La Peña, conformaron la primera obra de promoción del *"Proyecto General de la zona residencial y turística de Maspalomas Costa Canaria"*, instaurando las bases de lo que posteriormente fue el desarrollo turístico del sur de Gran Canaria.

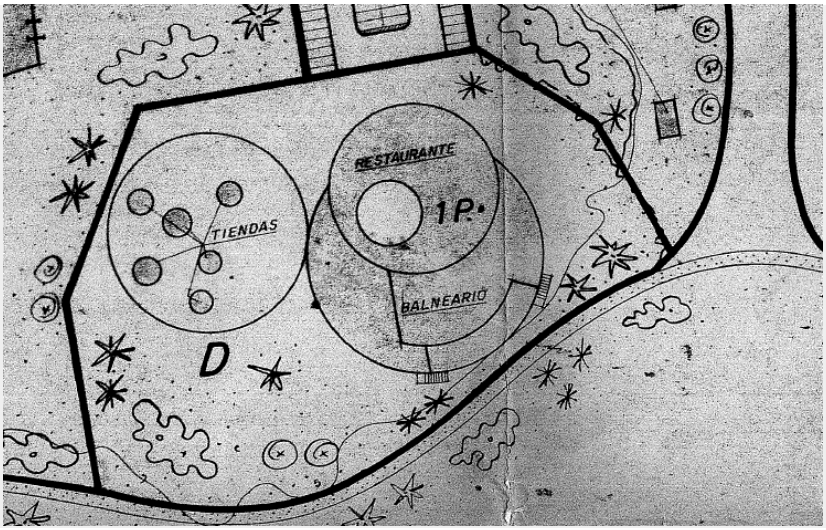


Ilustración 13 Fuente: Imagen extractada del Plano "Planta de Parcelación" del Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.

Como puede observarse en la ortofoto del año 1964, publicada en la fototeca de GRAFCAN, la parcela y el aparcamiento estaban completamente desarrollados en esa fecha:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 48/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 14 Fuente: Extracto del fotograma 099_GC_0004_37819. Año: 1964. Escala 1:10.000. GRAFCAN.

Con posterioridad, en el año 1983 a instancias de D. José A. Molina López, se solicita la Subdivisión de la Parcela "D" del Plan Parcial de San Agustín, la cual fue aprobada por la Comisión Municipal Permanente el 3 de febrero de 1984, dando lugar a dos parcelas urbanísticas: D1 y D2 de 5.821 m² y 4.009 m² respectivamente, representadas en la imagen siguiente:

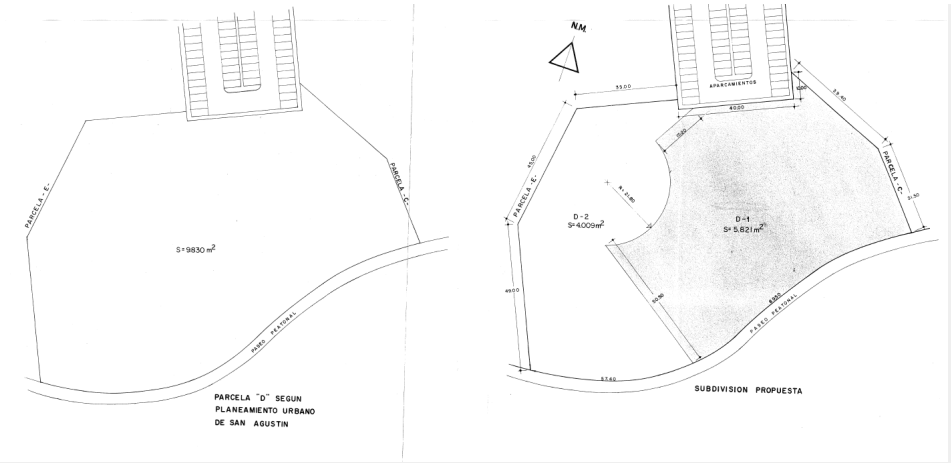


Ilustración 15 Extracto del plano "parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "subdivisión de la parcela "D" del PP de San Agustín"

Cabe resaltar que la subdivisión de la parcela D se efectuó veinte años después de haberse consolidado los actos edificatorios, respondiendo los nuevos límites a las edificaciones preexistentes. La parcela D1, *"La Rotonda"*, ocupa, como resultado de dicha subdivisión, 89,50 metros lineales en primera línea de playa en su longitud Sur; y tiene un acceso público al mar al Este de 70,90 metros de largo y 8 metros de ancho, incluidos en la superficie de la parcela, que conecta con el aparcamiento público situado al Norte. Presentaba, por tanto, tres fachadas dando a espacios públicos de perspectiva abierta.

El siguiente hito de esta parcela D1 se produjo el 20 de julio de 1992, cuando, como consecuencia del abandono del edificio destinado a restaurante; la propiedad y el Ayuntamiento deciden demolerlo, dejando el solar expedito hasta la actualidad. Sin embargo, el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, efectúa una serie de cambios urbanísticos en ambas parcelas – D1 y D2 - que

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 49/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

continúan vigentes hasta el día de hoy. Dichos cambios pueden agruparse en dos tipos: cambios morfológicos y cambios de calificación de las parcelas.

En lo relativo a los cambios morfológicos, la parcela D1 cambia sus límites Este y Sur al solaparse el primero con parte del paseo marítimo y ajustarse el segundo a la modificación propuesta para la parcela D2. La parcela D2, sin embargo, se reduce a la ocupada por la circunferencia destinada a la zona comercial y una pequeña parcela colindante al paseo marítimo reservada al mismo uso; el resto de la misma se divide en tres partes, agregándose una a la parcela E del Hotel Costa Canaria, otra pequeña superficie a la parcela D1 y, por último, una franja se destina a Zona Verde Pública, tal y como se muestra en la siguiente ilustración:



Ilustración 16 Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras.

Debe remarcarse que, mientras que el plano O-15 del PGO'96 sigue conservando, como en el primigenio Plan Parcial, el acceso peatonal dentro de la parcela D1, en el plano 31 Zonificación, éste se excluye de la misma, sin justificación aparente en la Memoria de Ordenación del PGO'96.

En cuanto a los cambios relativos a la calificación de la parcela D1, y en aras a la posterior justificación del cambio propuesto por esta MM, se debe señalar que tanto el primigenio Proyecto de ordenación de la zona de San Agustín como posteriormente las Normas Subsidiarias o el propio PGO'96, han sufrido modificaciones que redundan en la mejora de la oferta turística de este sector.

Finalmente, y en una de las parcelas incluidas en esta MM, concretamente la D-1, se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Entidad Mercantil ARRESAN, S.A., y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el que, en definitiva, y en lo que ahora importa, se proponía alterar la calificación de esta parcela, pasando de tener un uso terciario (restaurante, locales comerciales y balneario) a ser destinada a un uso residencial permanente y balneario. Como consecuencia de este cambio en los parámetros urbanísticos de la parcela el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, recibiría las siguientes contraprestaciones: - 273,23 m² para acceso peatonal a la playa desde los aparcamientos; - 175,84 m² para ampliación de paseo marítimo; - Cesión de Balneario construido de 120,00 m²; este Convenio no llegó a materializarse por no estar aprobado el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en ese momento.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 50/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Se firma ANEXO para adaptación al PIO GC'03, que fija en 800 m² la parcela mínima para uso residencial compatible con el uso turístico, debiendo desarrollarse en tipología de vivienda unifamiliar con un mínimo de 150 m² por cada vivienda. El convenio y ficha de la parcela debe corregirse en el PGO, ya que como parcela mínima se recoge 500 m².

Posteriormente, se vuelve a posibilitar el uso residencial en la Parcela D1 con ocasión de la Aprobación Inicial[2] del PGO, alterándola posteriormente y confiriéndole un uso comercial en el ejercicio del "ius variandi" del planeamiento. Dicha circunstancia fue objeto de recurso por parte del entonces propietario de dicha parcela, que además de alegar en su demanda que tal alteración del uso por parte del planificador era arbitraria, toda vez que no se justificó adecuadamente dicho cambio en la calificación de la misma, existía además, y como ya se ha expuesto, un exceso de oferta de uso comercial en la zona; consecuentemente no se mostró conforme con la disminución de la edificabilidad que había sufrido también de forma arbitraria su parcela, y que se concretaba, entonces y ahora en 2.250 m² construidos. El recurso fue desestimado judicialmente en lo que respecta al cambio de uso de la parcela, manteniendo la parcela el uso comercial finalmente asignado por el planificador, si bien sí se le reconoció la edificabilidad de 2.250 m² construidos por considerarse tal disminución, un error del Plan General[3] (Sentencia 1.014/2000 de 15 de septiembre). El pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2006, tomó en consideración esta Sentencia, corrigiéndose el error existente en el PGO´96.

En consonancia con las alteraciones que el PGO´96 opera en la delimitación de las parcelas, el resultado gráfico altera las superficies que finalmente se incorporan en la presente Memoria dejando a la parcela D-1 una superficie de 4.720 m² con lo que presumiblemente los metros que faltan hasta los 5.821 m² del fichero se han detraído del suelo por donde se ejecuta el paseo, pudiendo considerarse esto, una cesión anticipada del suelo con destino público. Por otro lado, la parcela D-2 se subdivide en dos parcelas: la D-2 con 1.886 m² y la parcela D-3 con 945 m².

Desde este momento ha de ponerse de manifiesto que existen discrepancias entre la realidad física, catastral y registral de la estructura de La Propiedad, por lo que, de conformidad con el levantamiento topográfico realizado recientemente y de forma conjunta por la totalidad de los propietarios, y, aclarada la titularidad de los suelos respecto a la ordenación urbanística propuesta en esta MM, se establecerán las obligaciones de cesión de suelo que a cada propietario correspondan.

[2] Acuerdo municipal de Aprobación Inicial y Estudio detallado de Impacto ecológico BOC 1994/147, de 2 de diciembre de 1994.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 51/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

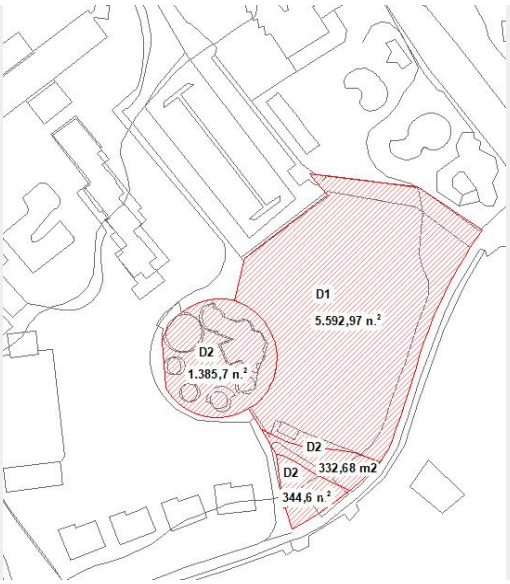


Ilustración 17.- Delimitaciones PGO´96

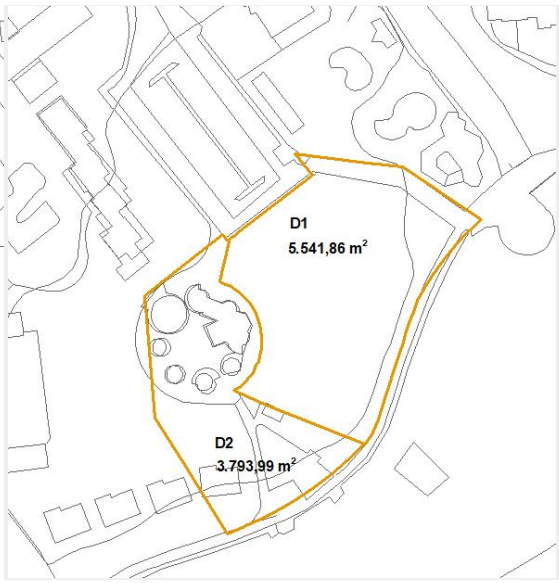


Ilustración 18.- Delimitaciones originales digitalizadas

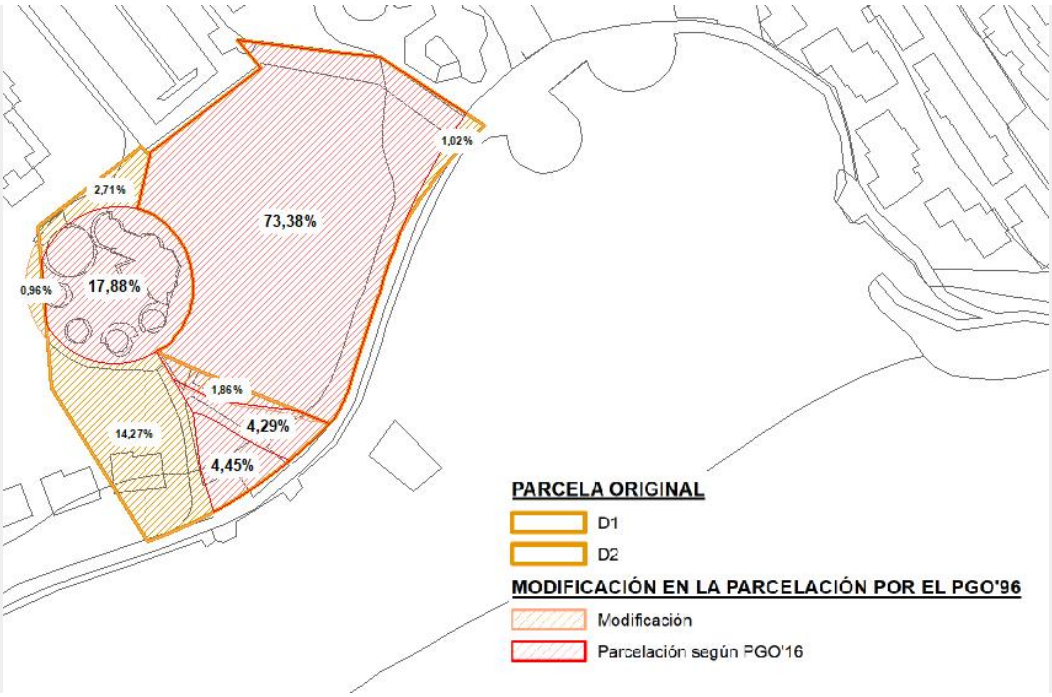


Ilustración 19.- Superposición de delimitaciones. Elaboración propia.

8.2.2. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA (EN ADELANTE PMM)

Instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, en adelante PMM.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 52/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

El PMM fue anulado, posteriormente, mediante Sentencia N.º. 338/2016 de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2; (RCA) 119/2013 ; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia N.º. 995/2020 de 14 julio, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

De dicho instrumento cabe extractar lo siguiente:

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

> *Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.*
>
> *Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:*
>
> *- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.*
>
> *- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.*
>
> *- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).*
>
> *- Características del entorno.*

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m²c/m²s con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

8.2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOS, habiéndose sometido éste al plazo de Información Pública correspondiente a la fase de Aprobación Inicial, plazo que incluso fue prorrogado debido a la gran cantidad de alegaciones efectuadas. Este Plan incorpora en el ámbito de la presente MM la ordenación pormenorizada del PGO,96,

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 53/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

incluyendo la Modificación Puntual nº22 de la parcela H de San Agustín (Expdte. 25/1999, publicada en el BOC de 16 de abril de 2001) y que se ha explicado en los antecedentes urbanísticos de esta Memoria; haciendo suyas además las determinaciones del PMM al objeto de viabilizar y potenciar actuaciones de renovación y modernización turística dentro del ámbito del Área de Renovación Turística delimitada en dicho PGOS, donde se establece un Área de Renovación Turística que comprende los núcleos turísticos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras, a lo largo de la GC-500 y los núcleos turísticos adyacentes como límite norte y el litoral insular al sur.

El objetivo de esta delimitación es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos. Esta recualificación de la oferta vendrá desarrollada conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores. Las intervenciones en el espacio privado para la renovación y reconversión de los establecimientos turísticos pretenden incorporar proyectos de iniciativa privada que estimulan a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística. Por esta razón, se incorporan además de normas específicas para la renovación de determinadas parcelas, incentivos genéricos de edificabilidad y ocupación.

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica estatal, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto.

Consecuentemente, dentro del ámbito del área de renovación turística definido por dicho PGOS podrán llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística y edificatorias con el sentido, derechos y deberes establecidos en la legislación básica estatal, constituyendo dicha área el ámbito sobre el que se van a localizar las actuaciones y sobre las que se calcula el estándar dotacional para el cálculo de las cesiones de suelo para dotaciones, derivadas de las obligaciones de dichas actuaciones producto del incentivo de edificabilidad y de cambio de uso.

En todo el ámbito del área de renovación tendrán la condición de actuación de dotación las actuaciones que tengan por objeto propiciar intervenciones de renovación (rehabilitación o sustitución) y mejora de la oferta turística existente (establecimientos de alojamiento y/o complementaria- equipamientos turísticos) y las que supongan incremento de la competitividad del destino con aumento de calidad (aumento de categoría y/ o aumento de servicios complementarios de establecimientos de alojamiento turístico) y la diversificación de sus productos (nuevos equipamientos complementarios y/o especialización de establecimientos turísticos de alojamiento), incluyendo las actuaciones sobre parcelas no edificadas que supongan una recualificación y mejora de la oferta turística, y que se acojan a todos o alguno de los incentivos a la renovación señalados en dicho PGOS, y a los que les serán de aplicación los deberes establecidos en la legislación básica estatal señalada, o norma que lo sustituya, con las siguientes especificaciones:

a. El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado *"6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público"* de dicho documento, para la recualificación turística del área de renovación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 54/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

b. El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad, y que en virtud de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias, que en su artículo primero establece: "el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable". Este suelo para dotaciones podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado "6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público" de su memoria, para la recualificación turística del área de renovación.

Cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución; quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales. En dicho convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución y todos los aspectos que la Ley de Suelo regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

Respecto a la Normativa, cabe destacar lo dispuesto en el Tomo de NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. NORMAS ESPECÍFICAS GENERALES, concretamente lo dispuesto en el artículo 75 Edificaciones singulares; que literalmente dispone:

> *1. Este Plan General Supletorio establece la posibilidad de que en el ámbito del área de renovación se implanten edificaciones singulares, que quedarán exceptuadas del cumplimiento de los parámetros genéricos establecidos en este Plan General, regulándose por lo establecido en este artículo.*
>
> *2. Las edificaciones singulares deberán localizarse en alguna de las áreas susceptibles de alojar edificaciones singulares señaladas en el plano OP-4 Área de renovación turística de este Plan, cuyas parcelas o lotes cumplan alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Se encuentre en una situación de colindancia, en cualquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:*
>
> *O con edificaciones de tres o más plantas de altura.*
>
> *O con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento.*
>
> *b) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas.*
>
> *3. Las edificaciones singulares, tanto públicas como privadas, deberán ser de nueva construcción, que se proyecten aisladas en la parcela, que no se destinen a uso residencial y que por el empleo de nuevas técnicas constructivas tengan la necesidad de realizar una composición libre de los volúmenes y diseño.*
>
> *4. En las edificaciones singulares podrá superarse la altura asignada por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad, aumentándola si fuera preciso sin que en ningún caso este incremento supere el doble de la edificabilidad normativa asignada.*
>
> *5. La altura de la edificación quedará condicionada a la realización, por el promotor, de un Estudio de Soleamiento en las condiciones establecidas en el artículo 74.6 de esta Normativa, que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes, no pudiendo, en ningún caso, las sombras que genere la edificación proyectarse sobre la zona de solarium y piscinas de las parcelas colindantes.*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 55/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

6. Se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

7. Las propuestas de edificaciones singulares se someterán a la evaluación de la Comisión técnica municipal u órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística, mediante un estudio que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo, motivándose razonadamente:

a) La mejor localización del cuerpo edificado en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.

b) La mejor inserción del volumen del cuerpo edificado tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).

c) La opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.

8. Además, se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

9. La consideración de edificación singular, además de las reconocidas por este Plan deberá ser declarada expresamente por el órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística.

10. En este Plan General se recoge como edificación singular los Apartamentos Carmen (Hotel Asgard), en Playa del Inglés.

Y ello porque La Propiedad presentó una alegación a este PGOS, el 30 de septiembre de 2015, donde manifestó de forma sintética las siguientes apreciaciones:

- Voluntad de desarrollar, mediante Convenio, el parking contemplado como actuación "SC-10.13 Las Acacias" por la demanda que hay del mismo y la dotación que supone por su vinculación a la playa.
- Cambio de uso Terciario a Turístico, intentando potenciar el espacio público mediante equipamientos turísticos complementarios en una edificación singular.
- Justificación de la inconveniencia de desarrollar más uso terciario en la zona por la saturación y declive en la que se encuentran los existentes.
- Materializar el uso turístico y todos los complementarios que sirvan para cualificar el área del Litoral.
- Intención de acogerse al texto Normativo del Plan General supletorio en información pública, en aquellos aspectos relativos a la posibilidad de desarrollar una edificación singular, en función de los requisitos recogido en el "Artículo 75. Edificaciones Singulares". Este texto, acota las situaciones de colindancia de las parcelas y la futura incidencia del proyecto en el entorno urbano inmediato.
- Reiterar que la propiedad ya intentó incorporar dicha actuación en el Plan de Modernización y Mejora de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, actualmente anulado, concretamente con fecha de 23 de noviembre de 2013, por entender que se encontraban en uno de los supuestos que la "Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias" promulga en su texto. Concretando sobre dichos aspectos, que se trataba de una actuación que redunda en la reducción del exceso de oferta de usos terciarios, posibilitando el cambio de dichas parcelas a los de alojamiento y equipamiento turístico.

En lo que respecta al ámbito de actuación de la presente MM; la parcela D mantiene las consideraciones recogidas en el vigente PGO´96, incorporando los mismos parámetros de usos y determinaciones para la edificación, salvo una servidumbre de paso a la costa que aparece en el Plan General de Ordenación en trámite, atravesando la parcela y que se considera un error que debe ser eliminado en el documento que finalmente se apruebe.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 56/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO

A continuación, se expone el compendio de estrategias que se desarrollan en diferentes escalas y con diferente temática que pueden suponer un marco adicional a esta MM por albergar principios y objetivos de los que emanarán los propios de la ordenación de este instrumento.

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española es un marco estratégico elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el cual persigue conseguir la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, cumpliendo con los compromisos internacionales adoptados de conformidad con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Esta Agenda Urbana conlleva un Plan de Acción que *identifica una serie de actuaciones en el ámbito normativo y de la planificación, en la financiación, en la gobernanza, en la participación ciudadana y en el intercambio y difusión del conocimiento sobre los fenómenos urbanos* a partir de un diagnóstico de diez áreas temáticas: territorio, paisaje y biodiversidad; modelo de ciudad, cambio climático, gestión sostenible de los recursos y economía circular; movilidad y transporte, cohesión social e igualdad de oportunidades, economía urbana, vivienda, era digital e instrumentos normativos, de planificación y de financiación. La Agenda Urbana Española plantea 38 indicadores vinculados a cada uno de los objetivos para el seguimiento y evaluación del Plan de Acción.

La Agenda Urbana Española se proyecta con la finalidad de conseguir alcanzar el *ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles*.

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Esta cuestión ha sido abordada desde el inicio de la tramitación del presente instrumento. Tal y como se ha indicado en anteriores apartados de la presente memoria, la MM anexa a la memoria justificativa el pertinente *Informe de Impacto de Género* en el que se evalúa el instrumento y se define el impacto de género que ocasionará. Asimismo, en este se detallan las medidas con perspectiva de género incluidas en la MM, a fin de que esta genere un impacto positivo.

11. CAMBIO CLIMÁTICO

Se entiende por Cambio Climático (CC) a los cambios en el clima motivados por la *emisión, como resultado de la actividad humana, de los denominados "gases de efecto invernadero". Estos gases, incrementan la capacidad de la atmósfera terrestre para retener calor, dando lugar al fenómeno del calentamiento global* (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

Ante esta realidad, desde las diferentes administraciones se intenta analizar las manifestaciones de este fenómeno en cada territorio. A nivel nacional, se aprobó el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (en adelante PNACC), el cual constituye el marco de referencia de las administraciones públicas para generar conocimiento y la construcción de respuestas al fenómeno del cambio climático. Este plan tiene como objetivo principal *evitar o reducir los daños presentes y futuros derivados del cambio climático y construir una economía y una sociedad más resilientes, con lo que define objetivos, criterios, ámbitos de trabajo y líneas de acción para fomentar la adaptación y la resiliencia frente al cambio del clima.* Con la intención de adaptar los objetivos y principios de este Plan, se ha desarrollado la Plataforma sobre Adaptación al Cambio Climático en España (en adelante AdapteCCa.es) una *plataforma de consulta e intercambio de información en materia de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático*, una iniciativa conjunta de la Oficina Española de Cambio Climático y la Fundación Biodiversidad, ambas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por otro lado, se encuentra el Pacto de las Alcaldías para el Clima y la Energía, un programa de la Comisión Europea que agrupa a miles de administraciones locales y regionales con el compromiso voluntario de

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 57/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

aplicar a sus territorios los objetivos climáticos y energéticos de la Unión Europea, concretándose en conseguir una reducción de los gases de efecto invernadero en un 40 % para 2030 así como un compromiso común de adaptación y mitigación del cambio climático.

Como parte de la iniciativa del Pacto de las Alcaldías, el Cabildo Insular de Gran Canaria, coordinador de este a nivel insular, ha elaborado por medio del Consejo Insular de Energía de Gran Canaria (CIEGC) una acción encaminada a la consecución de los objetivos y compromisos de las políticas energéticas y de Cambio Climático que a nivel europeo y nacional se vienen desarrollando, denominada "*Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*" (EIACCGC)[4].

Esta Estrategia se fundamenta en la necesidad de analizar la situación que en materia de Energía y Clima presenta el territorio insular con el propósito de elaborar e implantar unas medidas ajustadas a la consecución de los objetivos establecidos en la Cumbre del Clima de París. Esta iniciativa se encuentra alineada al PNACC, a la hoja de ruta de la Unión Europea para una economía hipocarbónica y competitiva en 2050, a la Estrategia europea de adaptación al Cambio Climático (2013) y a los objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (2030).

Con esta misma filosofía, se crean los Planes de Acción por el Clima y la Energía Sostenible (en adelante PACES), un instrumento local en el que se materializan las estrategias municipales para con estos propósitos. Cada municipio, en colaboración con el CIEGC, elabora un PACES estructurado en un primer bloque de mitigación donde se presentan las mejores líneas y medidas de actuación con el objetivo de reducir las emisiones de CO2 en un 40% con respecto al año base, a partir de los resultados obtenidos del Inventario de Emisiones de referencia; y otro bloque de Adaptación, en el que a partir de los resultados del Estudio de Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades (ERV) de los municipios se han seleccionado las acciones necesarias para mejorar la resiliencia frente al cambio climático. Los PACES plantean alcanzar los siguientes hitos:

> *-Cumplir los objetivos propuestos por la UE para 2030, reduciendo las emisiones de CO2 en un 40% mediante la aplicación de un Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Elaborar un Inventario de Emisiones de Referencia (IER), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Elaborar una Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades derivados del Cambio Climático (ERV), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.*
>
> *– Presentar el Plan de Acción por el clima y la Energía Sostenible (PACES), en el plazo de dos años, a partir de la firma oficial del Pacto de las Alcaldías.*
>
> *– Adaptar las estructuras del municipio, para el desarrollo de las acciones necesarias.*

El municipio de San Bartolomé de Tirajana se adhirió al Pacto de las Alcaldías en octubre de 2018 y aprobó su PACES[5] el 23 de diciembre de 2020. En este se recoge un compendio de acciones de mitigación, un estudio de evaluación de riesgos y vulnerabilidades de las principales amenazas climáticas en el municipio, sus sectores más vulnerables al cambio climático y su capacidad de adaptación al mismo; y un compendio de acciones de adaptación con base en dicha evaluación de riesgos y vulnerabilidades.

---

[4] El EIACCGC se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/2021/09/27/gran-canaria-presenta-su-estrategia-insular-de-adaptacion-al-cambio-climatico-de-canarias/.

[5] El PACES de San Bartolomé de Tirajana se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/pacto-de-las-alcaldias-san-bartolome-de-tirajana.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 58/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo del análisis que se recoge en este Tomo, se fundamenta en los documentos ya desarrollados que han tenido como base el Ámbito de Estudio que se ha considerado para un mejor diagnóstico y justificación de la propuesta de esta MM. La información adicional se basa en el trabajo de campo y la interpretación de datos oficiales o planeamiento vigente de la forma que ha resultado más adecuada al alcance y naturaleza de dicha MM. Fundamentalmente se refiere a:

- Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la 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 (BOC n.º 13 de 19 de enero de 2023).
- Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gram Canaria (en adelante PTEOTI-GC) aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014).
- Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5), aprobado por orden de 2 de abril de 2014.
- Plan Territorial Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) en la isla de Gran Canaria aprobado por ORDEN de 6 de noviembre de 2012. A pesar de su anulación, el contenido y el fondo sigue siendo importante en el análisis del Ámbito de Estudio.
- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013.Instumento actualmente anulado como ya se ha explicado.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (B.O.C. n68 de 5 de junio de 1.996 y nº144 de 15 de noviembre de 1.996).
- Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en redacción.

Además de estos documentos de base se han consultado los listados de autorizaciones del Patronato de Turismo, donde se indican las plazas alojativas en las distintas modalidades turísticas a los efectos de valorar cuantitativamente el estado actual del producto turístico. Así mismo se han incorporado los datos que del PGO´96 a los efectos de valorar los parámetros de partida para la modificación y la estructura y Modelo de Ordenación que subyace en el ámbito de Estudio.

De este modo se desarrollarán los apartados de información que servirán para establecer el diagnóstico y la base y fundamentos que justifique la propuesta para las parcelas D-1, D-2 y D-3.

12. MARCO TEÓRICO

12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE?

Por Antonio Serrano Rodríguez.

"*El turismo es una de las actividades económicas más importantes en España; según el INE, en 1999 aportaba el 12 % del PIB español y el 10% del empleo. El espacio en el que se produce es fundamentalmente el costero, siendo el denominado "turismo de sol y playa*" el dominante, tanto en el capítulo vacacional de segunda residencia como en el de utilización de alojamientos turísticos. En este marco, el sector presenta problemas que llevan a hablar, con creciente frecuencia, de un "*desarrollo turístico sostenible*", e incluso se incluye el "*turismo sostenible*" en la nonata Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Pero, aunque se habla mucho oficialmente de "*desarrollo y turismo sostenible", poco se hace al respecto*".

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etcétera) y generan emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo. Desde los años sesenta en España se promueve un turismo muy identificado con el negocio inmobiliario, lo que genera una ocupación extensiva del territorio que priorizan los veraneantes en segundas residencias, con peores efectos que el turista alojado en hoteles. En el III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio (Gijón, 2001), J. Requejo demostraba que, a igualdad de número de plazas,

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 59/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

la opción hotelera genera menores impactos ambientales, doce veces más renta y ocho veces más empleo que la opción segunda residencia.

Un mal entendido desarrollo turístico ligado a una ocupación intensiva de suelo ha convertido a este en un recurso escaso; no ha respetado los espacios naturales, el paisaje ni los equilibrios ambientales de zonas con elevados atractivos turísticos, lo que ha producido un deterioro del patrimonio insular, costas y playas; ha degradado el territorio en sus potencialidades productivas alternativas; ha intensificado desequilibrios estructurales (déficit hídrico, fundamentalmente), y ha incrementado los desequilibrios entre el interior y el litoral. Todo ello ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo *"en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a las crisis económicas. Un segundo tipo de problema se asocia con la sensación de inseguridad y la inestabilidad derivada del terrorismo, sobre todo tras el 11-S, que ha creado una impresión de vulnerabilidad general. La sensación de inseguridad incide negativamente sobre la demanda turística internacional, aunque en menor medida sobre veraneantes o turistas europeos.

En este marco, para avanzar hacia la sostenibilidad es fundamental:

1. Corregir la deficiente ordenación y gestión del territorio por parte de las tres administraciones canarias –sin perjuicio del ejercicio de las competencias estatales de acuerdo con su legislación sectorial– y su falta de coordinación y concertación. Hay que ordenar y gestionar el territorio desde una perspectiva global e integradora, donde los valores ambientales condicionen el diseño y expansión de nuevas instalaciones. No se puede promover un urbanismo que degrade los atractivos turísticos.

2. Restaurar y mejorar la calidad de los entornos naturales y urbanos degradados, e incrementar la sensación de seguridad de los turistas y residentes, también en el campo sanitario. Para ello se necesitan recursos finalistas, como la ecotasa balear; pero ésta no es útil para toda España por la baja participación del turismo hotelero. Una buena alternativa es una sobrecarga sobre el IBI, transmisible a los turistas, y deducible para la vivienda propia de los residentes en el IRPF.

3. Potenciar los planes de mejora de calidad en el sector turístico para mejorar la competitividad, atraer un turismo de mayor poder adquisitivo y mejorar su gestión ambiental.

4. Poner en marcha Agendas 21 donde se defina el papel del turismo, y se informe, conciencie y concierte con la población y los agentes sociales los objetivos de desarrollo municipal, para conseguir su corresponsabilización en el proceso.

Como se aprecia, existen diferencias entre una opción neoliberal, que en el fondo lo que defiende es el máximo beneficio privado inmobiliario a corto plazo como criterio director de la actuación territorial, y la búsqueda de una mayor sostenibilidad del desarrollo, que exige una ordenación del territorio, ambiental y urbana, que posibiliten la supremacía de los intereses generales a largo plazo sobre los particulares a corto plazo; aunque dichas ordenaciones son insuficientes si no se consigue una "cultura ambiental" que obligue a aplicar y hacer cumplir los mecanismos precisos para conseguir ese desarrollo y turismo más sostenibles en España".

12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO?

Por Juan Manuel Palerm Salazar (texto extractado)

En palabras de su autor:

> *" no pretendo con este título referirme al sugestivo y apasionante texto del escritor y poeta Manuel Padorno titulado "Hacia otra realidad" donde introduce el concepto del "otro lado" desde una interpretación culta y rigurosa incluso desde la concepción espacial de la Arquitectura. Mi interés se centra en reflexionar nuevamente sobre la ciudad turística, considerándola como un espacio de convivencia humana de difícil solución para algunos, atractiva para otros y fundamental en su*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 60/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

dimensión económica para el Archipiélago Canario, pero situándome desde una posición enamorada y distante al mismo tiempo, como si se tratase de un amor no confesable".

El fenómeno del turismo de masas ha producido una serie de incidencias en el ámbito de los comportamientos sociales que ha modificado sustancialmente los modos y las formas de vida. Uno de los aspectos más interesantes de esta compleja realidad es la incidencia de las formas de organización de los núcleos turísticos en los asentamientos humanos. La necesidad de una ciudad de descanso donde pasar las vacaciones, divertirse, tener la posibilidad de realizar actividades diversas, es el más complejo de los elementos en juego, al que, desgraciadamente, la urbanística contemporánea no ha sabido aún darle solución.

En la construcción de las ciudades turísticas, se han utilizado prácticamente los mismos instrumentos urbanísticos que para la periferia de las ciudades en evolución, aunque hay algunas propuestas teóricas realmente interesantes necesarias de tener en cuenta para cualquier reflexión sobre el argumento que pretendemos estudiar.

*En el caso concreto de nuestras islas, los ejemplos de playa de Las Américas, San Eugenio, Torviscas, Los Cristianos, Playa de Santiago, en Tenerife, o San Agustín, Playa del Inglés, Maspalomas o Puerto Rico, en la Isla de Gran Canaria, entre otras, no escapan a esta indeseada y tan necesaria realidad. Realidad que se nos ofrece a partir de edificios altos de apartamentos al lado de los llamados "bungalows" de una planta, del centro comercial colindante a un complejo hotelero y un repertorio de formas de difícil combinación; las deficientes dotaciones y equipamientos contrastan con el "*pueblito canario*" y sus pequeñas casas adosadas, y en medio de todos ellos, calles para tráfico rodado con estrechas aceras para peatones o en su caso desproporcionados espacios públicos. Cada uno de los elementos o piezas que forman parte de esta ciudad turística son autosuficientes, cada uno de ellos pregona su propia soledad, todos contribuyen a que la imagen final de la ciudad sea caótica. Lo que debería haber sido una auténtica ciudad de descanso es un aglomerado informe de objetos extravagantes.*

*Individualizamos aquí dos problemas básicos. Por un lado, la "*ausencia*" de forma urbana, y por el otro, la tremenda soledad y autismo de los elementos que la conforman. En el primero, la utilización de los instrumentos de la planificación moderna, no se tiene en cuenta, y como consecuencia, estos asentamientos son más parecidos a barrios marginales que a auténticas ciudades de vacaciones. Ello repercute en la capacidad del control de la forma urbana relegándose en este caso a la simple sucesión de planes parciales sin vocación de ofrecer un modelo urbano y espacial para este tipo de niveles. La segunda problemática ha potenciado la falta de la consideración de unidad urbana o incluso de cualquier urbanidad en los Proyectos Arquitectónicos que se construyen derivando en un parque o repertorio de edificios inconexos.*

*En estas agrupaciones turísticas, la continuidad espacial, la interrelación funcional, la presencia de núcleos, entornos y espacios significativos, la coherencia de lenguajes diferentes, la presencia al "*centros de servicios*", la graduación y ordenación de vías y, en suma, todo lo que constituye una ciudad estratificada en el tiempo histórico, se echa de menos.*

Hasta ahora, los planteamientos turísticos de estas aglomeraciones en las Islas han pasado por ser casi con exclusividad planteamientos económicos. Aún diría más, frívolos e insolidarios. Con ellos y con los instrumentos que se han utilizado, solo ha conseguido una construcción urbana sin orden ni concierto y a la larga, posiblemente, poco o nada rentable. Hay que ser consciente de que el turista viene buscando el descanso, y un determinado nivel de marco ambiental; si sólo le ofrecemos lo primero, hay otros lugares igual de soleados, con mejores condiciones económicas y con mejores recursos. Es pues necesario concienciarse de la necesidad de recurrir a otro tipo de mecanismos (de planificación, de organización... etc.), si queremos construir una auténtica ciudad de descanso. A la larga será mucho más rentable y el paisaje, y todos nosotros habremos ganado bastante, y por ello, solicito en este momento tan peculiar, como periodo de reflexión y redacción de las directrices y los reglamentos sobre la reglamentación de nuestro territorio, no basar todo el desarrollo de estas áreas en parámetros y soportes técnicos-legislativos distanciados del otro lado de nuestra realidad, que también existe.

Por otra parte, propongo una reflexión a partir de la siguiente consideración:

La ciudad mono-funcional o la ciudad del descanso, como la definía previamente, no existe como específica disciplina arquitectónica y por tanto urbanística. Obviamente sí existe como construcción, como hecho social, como agente económico, como lugar de ensueño y de intercambio, pero su

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 61/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

inexistencia compromete al hecho de que la ciudad contemporánea no puede proyectarse o planificarse sólo a partir de una condición, de un enunciado, de un uso, como si se tratara de una plantación de plátanos especializada, aunque tenga papayas y tomates compartiendo su terreno.

Esta ciudad mono-funcional "inexistente", conceptualmente, lo es también por propia voluntad de no aceptar las condiciones que toda ciudad requiere, por ejemplo: los trabajadores y personas de servicios con residencia permanente en el lugar, se concentran, generalmente, en poblados o agrupaciones residenciales periféricas y marginales, con pocas dotaciones y equipamientos; los comercios son más conglomerados de productos de compra parcelados en pasillos de circulación que espacios cívicos de convivencia, la ciudad de los mercados no existe. Los "mercados carecen" de su principal esencia y razón de ser "elección" de ofertas; los mercados carecen de un espacio propio de relación, con la urbe, con los espacios públicos de la ciudad donde el ciudadano, en su máxima dimensión es el protagonista. Frente a ello, los cuerpos abrillantados al sol o el ensueño virtual y seductor, como el dulce no hacer nada, que todos saben lo agotador que es, se convierte en actores principales, esperando el cada día más los lugares de ocio, recreo y placer.

Esta dificultad de aceptar multifunciones complejas, como relación continua entre fenómenos diversos, es la que provoca el aislamiento y la "especialización" de una concentración urbana. Ciudad "especializada" donde las propias circunstancias del devenir urbano están marcadas por un factor bidimensional: el turismo y los servicios que necesita y condicionan su desarrollo.

Esta ciudad especializada no se puede referir a otras ciudades adjetivadas que están en el panorama de la cultura arquitectónica, como son la ciudad puerto, o la ciudad capital administrativa, ya que no ofrece las mínimas secuencias urbanas y sociales capaces de producir una imbricación directa del ciudadano como colectivo en su medio urbano.

La ciudad especializada o Ciudad Mono-funcional, ciudad del turismo y del descanso, está caracterizada por comportamientos nómadas de movilidad, desplazamientos, transitoriedad, donde los instrumentos legales y urbanísticos actuales no son suficientes para definir un marco de referencia capaz de ordenar un paisaje cada vez más desolador, máxime si se depende directamente de su economía.

La posibilidad de modificar dicho modelo resulta casi imposible, aunque algunos lo intentan introduciendo campos de golf o más árboles aludiendo que cambia el paisaje, suavizando con ello, su desfavorable impacto, como a algunos sectores les gusta argumentar de estas agrupaciones turísticas. La realidad es un parche temporal del modelo, en el que, de nuevo, el paisaje, viene utilizado como mercado de cambio en la urbanización.

Debemos de reconocer la dificultad que conlleva el estudiar alternativas válidas y coherentes que den respuesta a este fenómeno tan importante para estas Islas, así como reconocer la labor de algunos operadores, tanto públicos como privados en el intento de dar soluciones, pero entendemos que sería necesario una redefinición del marco de referencia de esta ciudad especializada, al menos desde la concepción formal, funcional y constructiva del espacio habitable incluso mental e imaginaria, que en la actualidad está en manos y no en el corazón de agentes externos, operadores turísticos y equipos técnicos del mercado turístico mundial, etc., que muy poco tienen que ver con el intento de comprender un territorio, un lugar y una cultura en la que necesariamente se debe reconciliar el territorio con el disfrute, el ocio y el turismo, formando parte del mismo lado, aunque sea otra realidad.

13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO

13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL

Para el desarrollo de una propuesta de MM que pueda entenderse en un conjunto más amplio, se ha tomado un ámbito de estudio que, en cuanto a su evolución urbanística histórica se compone de:

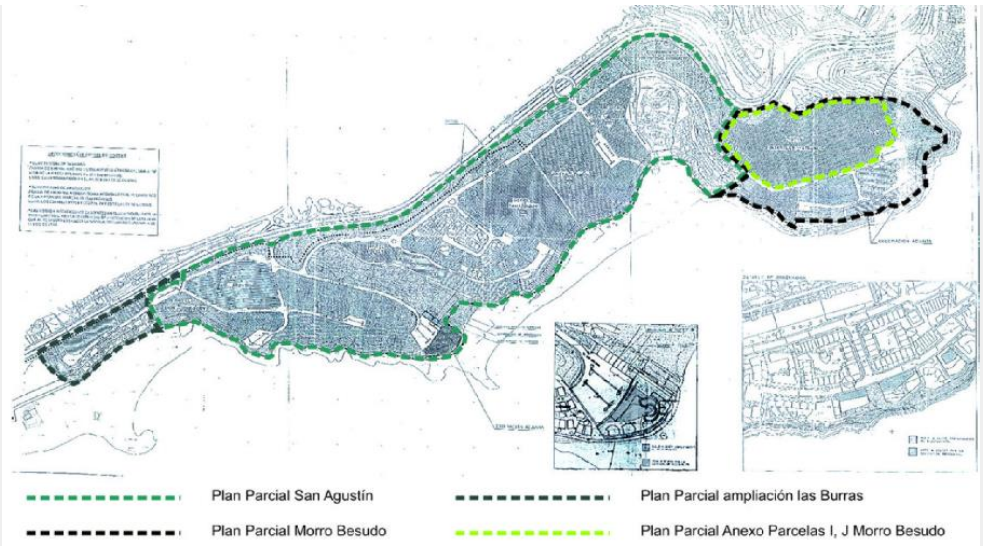
- Plan Parcial Morro Besudo.
- Plan Parcial Anexo parcelas I, J Morro Besudo.
- Plan Parcial San Agustín.
- Plan Parcial Ampliación de Las Burras.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 62/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Plano PMM-I-02. Análisis Histórico

El ámbito donde se sitúan las parcelas D-1 y D-2 - ahora subdividida - se corresponden con el ámbito de suelo urbano de San Agustín. El Plan Parcial de San Agustín se aprueba el 5 de marzo de 1.964, forma parte de los primeros desarrollos turísticos del Sur de Gran Canaria. Más tarde, el resto de los planes parciales van completando la ordenación de la zona. San Agustín se desarrolla y ejecuta aproximadamente 15 años.

Dado que se trata de uno de los enclaves que se sitúan entre la carretera GC-500 y el Litoral, su forma es alargada y en él se incluyen las playas de Las Burras y San Agustín. En sus inicios, en el instrumento de ordenación, plan parcial, la definición de los usos que se asignó a las parcelas, en general no encaja en las definiciones que actualmente se definen en planeamiento y en la legislación vigente. A veces su caracterización no era clara y conceptos como casa de "*vacaciones, bungalows, apartamentos*" dieron lugar a una gran variedad de establecimientos que, en la mayoría de los casos se financiaron por múltiples propietarios lo que ha abocado a que, desde hace ya varios años, el producto turístico de esta zona haya incorporado el uso mixto (residencial-turístico) y doméstico de los espacios. Esta situación hace que la experiencia turística se haya transformado y se encamine a un proceso de declive. Sin embargo, siguen en explotación las grandes parcelas hoteleras, dado que, este tipo de establecimiento de único propietario ha hecho que, el mantenimiento, la renovación y la rehabilitación de sus instalaciones hagan perdurar una actividad económica turística rentable.

13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS

El punto de partida del desarrollo de los establecimientos turísticos, parten de una definición de los usos asignados a las parcelas propuestas en los originales instrumentos de ordenación. En general los usos se encuadran en uno de los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel.
- Hotel o apartamentos.
- Apartamentos.

Normalmente los usos se relacionaban con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología podía derivar desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows con

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 63/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

tipología extensiva con 2 plantas, que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y ser posteriormente residencializados. Todas estas circunstancias han hecho que en la realidad, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos, da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen la explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado baja, reabre el establecimiento tras una Renovación integral.

Un segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el pequeño grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahoteleros de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado Renovaciones ejemplares como "El Yate" o "Las Barcas", pero son inversiones de alto coste y que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

ESTABLECIMIENTO	ESTADO RESPECTO AL USO	DIRECCIÓN	MODALIDAD	CATEGORÍA	PLAZAS
ACALI		*TABAIBAS (LAS), 22-San Agustin-*	*EXTRAHOTELERA*	*1 llave*	*40*
ACEBUCHES	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 21-San Agustin-*			*165*
AMAPOLA		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*24*
ASARA	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 18-San Agustin-*			*21*
BARCAS (LAS)		*TABAIBAS (LAS), 11-San Agustin-*			*36*
CARACOLES (LOS)	*Residencializado*	*JAZMINES (LOS), 19-San Agustin-*			*48*
CONDOR	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*68*
DRAGOS	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 14-San Agustin-*			*6*
GAVIAS (LAS)	*Residencializado*	*DALIAS (LAS), 4-San Agustin-*			*48*
LISZT		*Calle Las Tabaibas, 2-San Agustin-*			*121*
MANUELES (LOS)		*AHULAGAS (LAS), 13-San Agustin-*			*96*
MIAMI BEACH		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*26*
MIAMI PLAYA		*ADELFAS (LAS)-San Agustin-*			*27*
PASION TROPICAL		*ADELFAS (LAS), 06-San Agustin-*			*45*
PATRICIA		*MIMOSAS (LAS), 01-San Agustin-*			*12*
ROCAS (LAS)	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*36*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 64/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

SIESTA (LA)	Residencializado	ADELFAS (LAS), 15-San Agustin-			45
SIRENA I	Residencializado	ADELFAS (LAS), 08-San Agustin-			8
SIRENA II		Calle Los Gladiolos, 13-San Agustin-			27
TABAIBAS (LAS)		LUNA (LA), 09-San Agustin-			36
TANAUSU	Residencializado	ADELFAS (LAS), 16-San Agustin-			18
TESTEINA	Residencializado	ADELFAS (LAS), 17-San Agustin-			72
			TOTAL EXTRAHOTELERO 1 LLAVES		1025
			TOTAL RESIDENCIALIZADO		535
BAMBU		ADELFAS (LAS), 19-San Agustin-	EXTRAHOTELERA	2 llaves	96
CAMARONES (LOS)		GLADIOLOS (LOS), 9-San Agustin-			24
MONTE DEL MORO		DRAGOS (LOS), 15-San Agustin-			84
SILVIA		ADELFAS (LAS), 02-San Agustin-			24
			TOTAL EXTRAHOTELERO 2 LLAVES		228
MELIA TAMARINDOS		RETAMAS (LAS), 3-San Agustin-	HOTEL	Cinco estrellas	595
BUGANVILLA		Calle Los Jazmines, 17-San Agustin-		Cuatro estrellas	80
COSTA CANARIA		Calle Las Retamas, 1-San Agustin-			518
DUNAS DON GREGORY		Calle Las Dalias, 11-San Agustin-			458
SAN AGUSTIN BEACH CLUB		Plaza Cocoteros (de los), 2-San Agustin-			81
			TOTAL HOTELERO 4 ESTRELLAS		1732
CAROLINA		DALIAS (LAS), 03-San Agustin-	HOTEL	Tres estrellas	100
CATALEYA/SAN JORGE		Calle Los Gladiolos, 3-San Agustin-			18
TARAHAL		Calle Las Adelfas, 23-San Agustin-35100 Gran Canaria			76
YATE (EL)		Calle Las Dalias, 4-San Agustin-			36
FOLIAS		Calle Las Retamas, 17-San Agustin-			158
IFA BEACH HOTEL		JAZMINES (LOS), 25-San Agustin-			380
INTERCLUB ATLANTIC		JAZMINES (LOS), PARCELAS I-J, 2-San Agustin-			1132
			TOTAL HOTELERO 3 ESTRELLAS		1900

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 65/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

13.3.1. OFERTA DE OCIO Y COMERCIO

Se centra el análisis en aquella oferta comercial que ha sido la base del desarrollo del ocio en las zonas turísticas, por supuesto dejando aparte los valores que motivan la afluencia de turistas como puede ser el sol, las playas o los grandes equipamientos como los campos de Golf. En este sentido, los únicos usos turísticos que se desarrollaron en los ámbitos turísticos fueron el alojativo y el comercial, cada uno de los instrumentos de desarrollo instalaba aquel que consideraba proporcional al número de plazas alojativas existentes en su ámbito. Las temáticas eran muy homogéneas en cuanto al producto que se ofertaba y las grandes edificaciones masivas, quizá nunca respondieron a lo que debería ser un espacio de ocio en una ciudad turística donde el buen clima es un invariable diario. Esas grandes masas edificadas, con gran parte de los locales bajo las rasantes o entre laberintos ha propiciado más aun la imposibilidad de reconversión hacia otros usos que respondan a la demanda actual.

A partir del año 2003, con la aprobación de las Directrices y el principio de demonización de la mixtura de usos en el espacio turístico, se diversifican aún más las necesidades y demandas de los que viven permanentemente respecto a los que solo pasan sus periodos vacacionales. Además de este hecho, las complejas estructuras de propiedad, alquileres e incompetencias de gestión de las comunidades impidió con mayor firmeza los procesos de adaptación. Tampoco se pensó en el momento de la planificación en los flujos que concentran este tipo de usos, cuestión más que superada con la reciente legislación de Actividades Comerciales que requiere de justificaciones anticipadas a los posibles problemas de movilidad.

Añadido a lo anterior, el modelo de gestión alojativa hacia el *"todo incluido"* redundó en las limitaciones de rentabilidad económica de estas grandes áreas comerciales monotematizadas en locales de restauración, bazar y ocio nocturno.

Llegados al tiempo actual, las consideraciones sobre los centros comerciales en la zona turística de San Bartolomé de Tirajana, pese a tener la virtud de concentrar los usos para no generar su dispersión en la ciudad turística y generar molestias, requieren de una flexibilización y diversidad en la implantación de estos. El desplazamiento actual de los movimientos de personas hacia los centros comerciales de nueva implantación, como los de la zona de Costa Meloneras ha agravado la situación de declive de los primeros que se construyeron.

Las nuevas tendencias de ocio y comercio pasan por una oferta integrada de todas las actividades que puedan estar vinculadas a las tendencias turísticas de "*vivir una experiencia*" para lo cual, en numerosas ocasiones, el espacio de la ciudad consolidada no es lugar más apropiado.

Concretamente y descendiendo al ámbito de ordenación de esta MM, se trata de una gran parcela que, pese a haber cambiado su uso de hotelera a comercial y haber dedicado más de 19.400 m² construidos al uso de Centro Comercial (CC) ahora, inmersa en un ámbito altamente residencializado, con el desplazamiento de los nodos de actividad hacia el suroeste y la obsolescencia de sus instalaciones, hace que conveniente su reconversión a los usos propuestos.

El resto de oferta comercial en el entorno se centra en el Centro Comercial El Portón, con los locales cerrados, salvo los de restauración que dan frente a calle y que han visto mejorada su situación por la reconversión de la GC-500.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 66/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

13.4.1. USOS PORMENORIZADOS

Para tener un acercamiento sobre el análisis de los usos, hay que practicar la valoración desde diferentes ángulos:

- Usos incorporados en el planeamiento vigente.
- Referencia a la actividad económica desarrollada y autorizaciones de plazas alojativas, estén o no ajustados a la realidad.
- Realidad física de los usos.

Si se analiza el plano incorporado a la información del PGO Supletorio en tramitación, haciendo un ejercicio de traducción o convalidación de los usos con base en la nueva caracterización actualizada; se denota desde la perspectiva urbanística que la gran mayoría de las parcelas son turísticas, bien sean hoteleras o extrahoteleras. El resto de los usos se reparten entre dotacionales y comerciales. El espacio libre discurre adosado a la GC-500 con entradas a la costa a través de los barrancos y otros accesos que funcionan de servidumbre de acceso al mar. Solo con carácter residual aparecen algunas parcelas que desde el planeamiento ya eran residenciales, localizadas puntualmente en la parte superior de las laderas sobre el ámbito de la GC-500.

Cabe destacar que la parcela D se encuentra en la zona donde se concentran los establecimientos hoteleros y cuya actividad se mantiene en el tiempo. Dicho lo cual, en el caso que el planeamiento urbanístico optase por dar cumplimiento al artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, la situación de la parcela objeto de la presente MM, estaría perfectamente incluida en un área con destino turístico, cuestión que será imposible considerar en otras zonas de San Agustín, en las que la reversión del uso tiene difícil retorno.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 67/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 20. Memoria del PGO Supletorio en redacción.

Una vez analizados los datos de las autorizaciones de plazas alojativas que constan en la página oficial del Cabildo y cuya actualización es reciente, se recogen las parcelas/establecimientos y el número de plazas alojativas. En dichos listados, en la descripción de la situación actual, se definen, entre otros estados los siguientes: *en explotación, sin titular, de baja definitiva* (existen otras situaciones no determinantes para este análisis). Esto puede presuponer que la mayor parte de los establecimientos ubicados en el límite del ámbito de ordenación estén funcionando, pero lo cierto es que gran parte de ellos se encuentran de baja definitiva o sin titular, lo que se traduce en que no constan explotadores y con total seguridad se encuentran residencializados.

Resultado del trabajo de campo y de la información urbanística que se incorporó en el PMM, incluso en el anulado PTP-8, el límite que ocupan los suelos de Morro Besudo/San Agustín/Ampliación Las Burras están residencializados en casi un 60%.

Dado que actualmente y con base en el criterio de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias* en su artículo 25, modificada por la LSENPC, cita en su Disposición final Quinta:

> *2. Se añade una nueva disposición transitoria séptima con el siguiente contenido: "Disposición transitoria séptima: Usos residenciales en zonas turísticas.*
>
> *1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 68/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

Y con el fin de evitar el vigente artículo 23. Deber de atenerse al uso establecido de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se ha dado cobertura a los usos residencializados, bien por la dinámica del declive turístico de las instalaciones o por su conocida baja definitiva. De esta forma y con referencia al conjunto de los establecimientos representados en el plano (por la dificultad de discriminar y localizar establecimientos de baja definitiva) se puede cuantificar los siguientes totales:

- Plazas de Baja en el total del ámbito sobre y bajo la GC-500 en el área denominada San Agustín: alrededor de 6.400 plazas.
- Plazas residencializadas en el Ámbito de Estudio: 535 plazas.
- Existe un número de plazas que nunca cursaron alta en turismo mediante la oportuna autorización, aunque en el planeamiento tenían contemplado el número de plazas alojativas.

Respecto a este extremo y la relación con la posible capacidad de carga del territorio, cabe concluir que es posible la incorporación de nuevos usos turísticos dado que el número de plazas alojativas ha disminuido enormemente desde el desarrollo primigenio del Plan Parcial de San Agustín.

13.4.2. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

La edificación se desarrolla en distintas tipologías edificatorias, atendiendo al tamaño de las parcelas y a la modalidad alojativa a la que se destina. En general se puede dividir la casuística en:

- Tipología en bloque para aquellas parcelas destinadas a hoteles cuya ordenanza permitía mayor altura y liberación de suelo para usos complementarios.
- Tipología agrupada para aquellas parcelas menores, en su gran mayoría residencializadas, pero que fueron pequeños complejos turísticos extrahoteleros.
- Edificación en hilera para parcelas de mediana y gran dimensión que desarrolla la edificación entre 1 y 2 plantas, carácter extensivo y que, nacieron como casa de vacaciones-bungalows y actualmente están residencializados.
- El resto son parcelas con edificaciones singulares o conjunto de bloques edificados de mediana altura.

Dada la antigüedad de muchas de las edificaciones y el escaso mantenimiento de estas, respecto a su estado, se diferencian claramente las parcelas multipropiedad de los complejos hoteleros/extrahoteleros en explotación, dado que el mantenimiento de la actividad turística beneficia el mantenimiento y conservación de las edificaciones y los espacios libres de las parcelas. Por otro lado, los complejos de varios propietarios redundan en la manifestación arquitectónica de la diversidad y heterogeneidad de las soluciones. Finalmente se encuentran las edificaciones singulares especialmente referidas a los usos comerciales, destacando el Centro Comercial de San Agustín, que constituye un impacto arquitectónico por el deterioro y acumulación de obras de rehabilitación inconexas junto con el abandono de gran número de locales.

13.4.3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se ha desarrollado un estudio específico de alturas de la edificación, para ver la distribución de estas a lo largo del Litoral y la trascendencia de acometer modificaciones al respecto. De dicho estudio, basado fundamentalmente en la altura que la ordenanza vigente permite para las parcelas, se obtienen varias conclusiones:

- Las tipologías extensivas y dedicadas a bungalows tienen menor altura, hasta dos plantas y se distribuyen en los morros y en una situación de ligera a alta elevación respecto de la cota cero.
- Las tipologías de hotel se elevan hasta 8 plantas, al igual que los edificios que se desarrollaron con una ordenanza singular como la del centro Comercial San Agustín.
- Las parcelas colindantes al ámbito de actuación son las parcelas de mayor altura, con lo que la integración de la edificación se llevará a cabo con respecto al escenario urbano, dado que el paisaje de interior es imposible de visualizar.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 69/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

- La variabilidad de desarrollo que permite el planeamiento vigente - según la tipología que se ejecute (hotel o bungalows) - permite una altura diferente y produce amplitud de escenarios paisajísticos finales.

Básicamente se diferencia en tres arcos o cuencas panorámicas que arrojan alturas aparentes bien distintas:



Ilustración 21. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis. Elaboración propia.



Ilustración 22 Cuencas visuales del litoral

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 70/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 23 Panorámica 1



Ilustración 24 Panorámica 2



Ilustración 25 Panorámica 3

Para tener una mejor percepción del concepto de altura y la repercusión visual real, se ha incorporado un plano denominado *IU-06. Alturas Aparentes* donde se ha representado la hipsometría añadida a la altura de la edificación, todo ello bajo la resultante de medición en número de plantas para visualizar con mayor detalle la altura real. Destaca que las alturas mayores y aparentes son más relevante en Morro Besudo y en segundo lugar en la zona de San Agustín en continuación con la Ampliación de las Burras. Finalmente, la parte en la que se incluye el ámbito de actuación se comporta como una zona de baja altura geográfica y únicamente destacan los edificios de los hoteles situados en la parte trasera.

Este desarrollo se lleva a cabo con la finalidad de ahondar en el concepto de la homogenización de las fachadas marítimas

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 71/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 26. Número de plantas resultante de la hipsometría y la altura de la edificación. Elaboración propia.

13.4.4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La estructura de los espacios libres públicos, a pesar de ser el resultado de las cesiones obligatorias referidas a los aprovechamientos urbanísticos del planeamiento de desarrollo, en la actualidad presentan una funcionalidad diferenciada, según la capacidad de integración en la trama y el grado o no de equipamiento para el uso público de los habitantes/turistas. En esta línea se pueden diferenciar 3 tipos:

- Espacios libres que ocupan laderas, zonas escarpadas o intersticios entre las parcelas, son de gran dimensión, accesibilidad reducida y gran parte de ellos no están tratados más allá de ajardinamientos espontáneos de la vegetación propia. Es el caso de los cauces de barranco como el Barranco de Joseíto y el Barranco de San Agustín. A estos se suman laderas y zonas aledañas a las vías.
- Espacios tratados a nivel urbano, con posibilidades de uso y disfrute y perfectamente insertados en la trama. Resulta relevante la recuperación del gran eje verde que discurre por la GC-500 desde que esta se municipalizara, recuperando el carácter que en su día le otorgó el Plan Parcial de San Agustín.
- Los espacios libres vinculados al espacio litoral como las playas y paseos que, independientemente de su naturaleza jurídica, su vocación de espacios de relación, son los que mejor cumplen con la finalidad para la que son concebidos dichos espacios libres públicos.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 72/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22



Ilustración 27. Disposición de espacios libres en el ámbito de estudio.

13.4.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La parcela D se encuentra en un suelo urbano cuyo desarrollo data de los años 60, con lo que la implementación de los servicios públicos urbanos es completa.

Se sitúa entre un área de aparcamiento y el paseo del Litoral, con lo que la accesibilidad a nivel de movilidad y servicios es igualmente completa. El acceso a las acometidas de abasto, se harán por el área rodada del aparcamiento, mientras que el saneamiento y los colectores discurren por la parcela privada, cuestión que deberá corregirse en el futuro desarrollo edificatorio.

El alumbrado del área es el correspondiente a la playa de aparcamientos y el correspondiente al paseo en la parte delantera se dispone con luminarias y focos, considerándose un área suficientemente iluminada.

La gestión de residuos y recogida selectiva se lleva a cabo a través del aparcamiento colindante.

13.4.6. MOVILIDAD URBANA

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500); vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un parking público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado. La vía que conecta con la calle Las Retamas

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 73/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

es la misma que la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto al ámbito de ordenación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más reducido que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria); vía de semejante tipología que, además de acoger mayor flujo peatonal y estar dotado de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGO Supletorio, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, a consecuencia del turismo local. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con frecuencias de paso de cada una de ellas que van desde los 20 a los 60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que desde el punto de vista turístico presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y la zona sur de su área metropolitana (Telde) así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (la autopista del sur o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte – este – sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor concentración de población cuentan con menor frecuencia o cobertura, donde pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado que el trasbordo entre líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes extranjeros que durante su estancia en la isla adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la iluminación insuficiente en determinadas vías (principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

Llegar a esbozar este escenario lleva a reconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio. Así, mediante el citado estudio de movilidad del PGO Supletorio, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajalillo y las Burras) entran y salen del núcleo

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 74/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Conexiones que canalizan aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un papel importante en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

Un núcleo turístico cuya evolución (en lo que respecta a la población residente) había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC (tal y como refiere además el análisis del PGO Supletorio en su estudio de movilidad). Crecimiento que al producirse en el contexto sociocultural de Canarias (y en particular de Gran Canaria y del sur de la isla), donde la movilidad está basada en el uso del vehículo privado, conlleva por tanto un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Hecho que supone (entre otros) un consecuente aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística en lo que a movilidad y transportes se refiere (incluyendo no solo desplazamientos de turistas sino también de visitantes locales o de la propia isla que, principalmente visitan la zona en días festivos, fines de semana y períodos estivales) genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente. Ordenación que se planteó frente a la previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata de una complicación añadida a la que de por sí genera la discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de los movimientos de turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan a fin de llegar hasta determinados servicios que cubren necesidades cotidianas como de ocio; además de los que se producen por motivos laborales, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero).

Tal es así que, en el análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen, donde el volumen desde Playa del Inglés supera los 560.000 viajes. Cifra que se encuentra muy por encima de la de otros destinos. Por su parte, de entre los puntos de origen con mayor número de viajes con destino en San Agustín (que representa un total del 6,36%), el mayor volumen se concentra en Playa del Inglés y Maspalomas (con cifras que únicamente superan para el primer caso los viajes con origen en Maspalomas y en el Faro de Maspalomas – Meloneras; y en el segundo, los de origen en Playa del Inglés (zonas de carácter turístico por excelencia).

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

Desde la promulgación del texto de 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. La directriz que, a continuación, se cita, se encuentra derogada por la Disposición Derogatoria única de la LSENPC, no obstante, y tal y como expresamente dispone el preámbulo de esta, los principios y criterios de actuación de las mismas se incorporan a dicho texto legal, en tanto en cuanto establece la definición del Sistema Territorial:

"Directriz 53. Elementos del sistema. (ND).

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 75/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

> *1. El planeamiento deberá considerar el sistema territorial integrado al menos por los siguientes elementos:*
>
> *a. El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.*
>
> *b. El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.*
>
> *c. El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial."*

Es claro el apartado a. al definir que el turismo es considerado como una actividad económica y que, como tal, debe tener un espacio o modelo donde operar en el territorio y que, a su vez, interactúe con las ciudades y núcleos del medio rural, pues todos juntos componen lo que se denomina *"sistema urbano".*

Queda de manifiesto que las zonas turísticas donde se desarrolla fundamentalmente la actividad turística forman parte del sistema territorial que debe ser propuesto por los instrumentos de ordenación del Territorio y finalmente sus parámetros regulados por instrumentos urbanísticos en el marco de la Legislación Sectorial al respecto.

Se vive una época de máxima liberalización del mercado y paso de fronteras y, sin embargo, la fragilidad del territorio ha obligado a que se deba dosificar el crecimiento.

Si bien, habrá que circunscribirse a los principios liberalizadores que emana del marco legislativo europeo sobre la prestación de servicios y, en particular los turísticos. Ahora bien, como actividad económica, se ve encuadrada en los fundamentos y la filosofía de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior, en la que se entiende como "*servicio*", cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración. Se hace referencia del mismo modo a la posibilidad de encontrarse sometidos al "*Régimen de Autorización*" y que éstas "*deben basarse en criterios que delimiten el ejercicio de la facultad de apreciación de las autoridades competentes con el fin de que dicha facultad no se ejerza de forma arbitraria*." Dichos criterios, como cita el "*Artículo 10.2. b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general*". Respecto a dicha justificación, aclara el artículo 40 del Tratado, que "*El concepto de <<razones de interés general>> al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el TSJ en su jurisprudencia relativa a los artículos 43 y 49 del Tratado y puede seguir evolucionando. (…) abarca al menos los ámbitos siguientes: (…), protección del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural*".

"*Es necesario pues, que estén sujetos a régimen de autorización administrativa habilitante previa a la licencia edificatoria los establecimientos turísticos*" y las condiciones que se deben cumplir para dichas Autorizaciones se recogen en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo TÍTULO I. DE LA AUTORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS, Artículo 4.- Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

Y las razones que esgrime dicha ley en los principios que la definen se refiere a que "*La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación.*"

Una vez fijado el marco administrativo del otorgamiento de las Autorizaciones, se debe entender los preceptos que hacen de Canarias un territorio limitado y la garantía de dicha previsión se hace en los

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 76/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

instrumentos de planificación territorial y urbanísticos. Dichos instrumentos ya deben incorporar en el procedimiento de redacción, la evaluación ambiental que corresponda para entender que se protegen los valores naturales y en su caso establecer las medidas correctoras necesarias.

Se requiere del planificador reflexionar y valorar la necesidad de preservación de los valores que mantienen la definición del lugar, ya sea natural o urbano y observar la potencialidad a la que se puede dirigir el territorio para lograr los mejores fines ecológicos, económicos y de interacción con los que moran.

El desarrollo de modelos económicos pues, no se puede identificar con base en líneas, perímetros, preexistencias, magnitudes de valor y medida, etc., ni mecanismos automáticos de fácil aplicación sin necesidad de requerir del proceso del pensamiento. El verdadero Modelo deberá identificar las posibilidades del territorio para atender a diversas actividades y usos sin repercutir en la minoración de sus valores en origen y redirigir la materialización de las potencialidades a lo largo del tiempo, del presente y de las generaciones que siguen.

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO

Es patente y manifiesto que al Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, le ha sobrevenido, a lo largo de las dos décadas de su vigencia, múltiple legislación y planeamiento territorial de distinto alcance (estatal-autonómica, sustantiva-sectorial). Prueba de ello son las múltiples modificaciones y revisiones que ha sufrido este instrumento de planeamiento a lo largo de los años: alteraciones de planeamiento que obviamente deben adaptarse a estos hitos legislativos y urbanísticos.

Concretamente, la MM que se propone en este documento, afecta a parámetros de ordenación pormenorizada a tenor de lo que expresamente viene definido en la vigente Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que concretamente en su artículo 2.3 "*Sobre ordenación y planificación del suelo"* distingue lo que se considera Ordenación estructural como " *el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial*" y lo que se ha de entender como Ordenación pormenorizada como *"la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución*".

La alteración de parámetros de ordenación que se proponen en este documento; referida a cambios de uso, ocupación, edificabilidad, altura etc. se enmarcan en lo que a tenor de la referida Ley del Suelo se considera como Ordenación Pormenorizada.

Definido por tanto el alcance de la presente Modificación, ha de tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación que se altera con ocasión de la tramitación de este documento, es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y ello porque la alteración de planeamiento que ahora se propone: (i) por un lado, asume, por imperativo legal, lo dispuesto en el artículo 3.4 de la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana que expresamente dispone que dicho PMM tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos: modificación que precisamente se lleva a cabo en estos momentos. (ii) Por otro lado, asumidas estas determinaciones de ordenación, pasan a estar incorporadas al Plan General de Ordenación mediante vía de MM, y acontecida tal asunción, y en ejercicio del ius variandi del planificador, dichas determinaciones de ordenación son susceptibles de ser alteradas.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 77/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

16.1. DECLIVE Y DESUSO

Una vez desarrollada la planificación de un suelo en los años 60, ejecutada y transformada, el uso sobre el que se basó su planificación, en más de 50 años de vida, es lógico que se genere la necesidad de CAMBIO. Como ya se comentó en los Antecedentes, desde hace tiempo sobre el ámbito de estudio se operaron numerosas modificaciones del planeamiento para cambiar los usos, ampliarlos, incrementar edificabilidad, cambiar la complexión edificatoria, etc.

Uno de los cambios fundamentales que se operó antes de las NNSS´86 de san Bartolomé de Tirajana, fue el cambio de modelo comercial de las zonas turísticas, imponiendo a los desarrollos más antiguos el modelo de los nuevos crecimientos turísticos. Así, si San Agustín, que había esquematizado una propuesta de pequeñas parcelas comerciales disgregadas en el suelo, opera el gran cambio de la parcela 70 que contaba con un uso hotelero de 6x2.500 mc = 15.000mc a comercial con 19.400 mc., con esta alteración, dichas pequeñas parcelas que solo prestaban un servicio de pequeña escala a la urbanización, pasaron automáticamente a dejar de tener sentido como tal, procediéndose en lo sucesivo al cambio de uso de las parcelas G y H.

Así, siendo la parcela D, una de las primeras que sirvieran al uso terciario y complementario de las primeras implantaciones del sur, hoy carece de sentido tal uso tanto por su ubicación privilegiada en el borde litoral, como por la inexistente demanda de usos comerciales, que se han desplazado a las zonas más nuevas de Maspalomas, dejando en un estado de abandono y locales vacíos el actual Shopping Center San Agustín.

Aquel cambio de modelo requiere hoy nuevamente un giro en las expectativas reales de los usos y formas que deben habitar la ciudad turística, en especial en San Agustín que aun siendo de los primeros núcleos maduros en declive, sigue manteniendo el carácter de domesticidad y tranquilidad, en el que la bondad de sus playas y el frágil equilibrio entre usos residencial y turístico, se manejan con mejor resultado.

16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Desde la aprobación del *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*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados, se requiere de los mecanismos que, llegado el suelo a su fase finalista de gestión como suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos.

El caso de las ciudades turísticas, como se menciona en el Marco Teórico de esta Memoria, al tratarse de la implantación territorial y urbana de una actividad económica, las consecuencias del funcionamiento y auge de la misma redundan en el mantenimiento de niveles urbanos adecuados. Cuando la madurez y los procesos de declive ya están avanzados, como es el caso de San Agustín, se presentan diversos escenarios:

- Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.
- Refuerzo de los usos turísticos propia de estas zonas para reconsolidar y reactivar económicamente el área.
- Dotar al planeamiento de la diversidad de usos a implantar, como método de reajuste del espacio de la ciudad turística según el producto y la demanda.
- Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 78/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

- Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades y generen nodos de actividad y regeneración/reimpulso.

Ha de plantearse la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permita las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos reviertan en el bienestar social y la mejora de las ciudades turísticas.

16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN

Con el impulso de la necesidad de actuar en los procesos de declive de los espacios urbanos turísticos vinculados a los primeros desarrollos urbanísticos, por las características inadecuadas a los actuales productos turísticos, la falta de mantenimiento e inversión pública en los espacios públicos; a partir de 2009 se toma la firme determinación de darle marco normativo a estos nuevos procesos.

Comenzando con la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo* que en sus Artículo 15.- Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma y Artículo 16.- Límites al otorgamiento de autorizaciones previas, se sentaron las bases para hacer ejecutivo el mandato que las Directrices ya hicieran respecto de la necesidad de rehabilitación y Renovación de las zonas turísticas. A raíz de esta Ley, se inicia un desarrollo de un gran número de Planes de Modernización y Mejora en todas las islas. Con mayores garantías del proceso de planeamiento y gestión, se aprueba la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* que constituye el verdadero marco de dichos planes, aprobándose gran número de ellos, entre los que destaca en Gran Canaria el *PMM de Maspalomas Costa Canaria, PMM Playa de Mogán y PMM Costa de Mogán* (actualmente anulados).

Tal y como se explica en el marco jurídico de esta memoria, el PMM de Maspalomas se encuentra en la actualidad anulado, pese a que, como instrumento aprobado y vigente hasta ese momento, ha desplegado sus efectos durante varios años. Las parcelas de esta MM se encuentran dentro del Ámbito de Actuación y, pese a que el PMM no dio incentivos y determinaciones con base en supuestos homogéneos, además de los proyectos singulares que se incluyeron, sí se considera que, los incentivos que fueran acordes al diagnóstico homogéneo, le serán de aplicación a todas aquellas parcelas en las mismas circunstancias. Para el caso de no tener este marco, la MM tiene precisamente ese objeto: poder incorporar consideraciones de la naturaleza y alcance que aquel PMM proclamase, unido a una propuesta concreta del suelo que, por sus singulares condiciones requieren de una respuesta adaptada.

Del mismo modo, es importante recalcar que algunas de las referencias de ordenación del PMM, que, tal como se cita en el Diagnóstico Turístico, son determinaciones urbanísticas de las parcelas, pueden ser objeto de modificación por parte de un instrumento en cuyo alcance tenga cabida, siempre que se lleve a cabo con la debida justificación jurídica, urbanística y ambiental. Es el caso de las "Alternativas en Alturas" que se representan en el plano "*O-04- Actuaciones en el espacio privado*", y cuya fundamentación venía *dada* en el principio de "*Conservación de Alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas*)". El desarrollo normativo no recoge el régimen concreto a aplicar a esta especie de zonificación y la Memoria no determina la motivación concreta que hace de esta franja un factor limitante con carácter general a la zona de San Agustín y Maspalomas, para dejar de serlo en la zona de Meloneras.

Debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a *"recuperar"* de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Parece necesario por tanto que los procesos de Modernización e incremento de la Calidad, independientemente de las determinaciones genéricas que se hicieran para un ámbito más extenso, siempre que se desarrolle una propuesta más adecuada que justifique y contemple la compensación con el interés público, sería suficiente para acometer la modificación de los parámetros que lo hagan factible,

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 79/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

garantizando que se ejecuten al amparo de los procedimientos pertinentes en aras a garantizar la adecuación de la actuación al territorio.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:46 Fecha: 17-02-2025 15:44:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2B9E7EE57C2DE32F68B794BDD798AB9

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:13 - 80/80 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:22

ASUNTO: MODIFICACIÓN MENOR PARCELA D SAN AGUSTÍN

AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ÁREA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO

DON JOSE LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, mayor de edad, con DNI N.º. 05400522-F**,** en nombre y representación de la Entidad SAN AGUSTÍN REALTY S.L con C.I.F B-35.711.571 y domicilio en Calle Profesor Agustin Millares Carlo, 10; C.P.: 35.003, Las Palmas de Gran Canaria.

DON LORENZO LÓPEZ STARK, provisto de D.N.I. núm. 42.214.782-F como Administrador Solidario de la Entidad YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.

DON ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre. [1]

EXPONEN

I. Que se procede a la entrega de la totalidad de la documentación correspondiente a la Fase de Borrador + DAE de la "Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. Gran Canaria.

En virtud de lo expuesto,

SE SOLICITA AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado dicho documento técnico, a fin de iniciar la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica

RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LUIS - 05400522F
Firmado digitalmente por RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LUIS - 05400522F
Fecha: 2024.09.03 12:02:00 +02'00'

Firmado por ***1478** LORENZO LOPEZ (R: ****4866*) el día 05/09/2024 con un

Firmado por DIEZ GONZALEZ ROGELIO - ***3009** el día 06/09/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

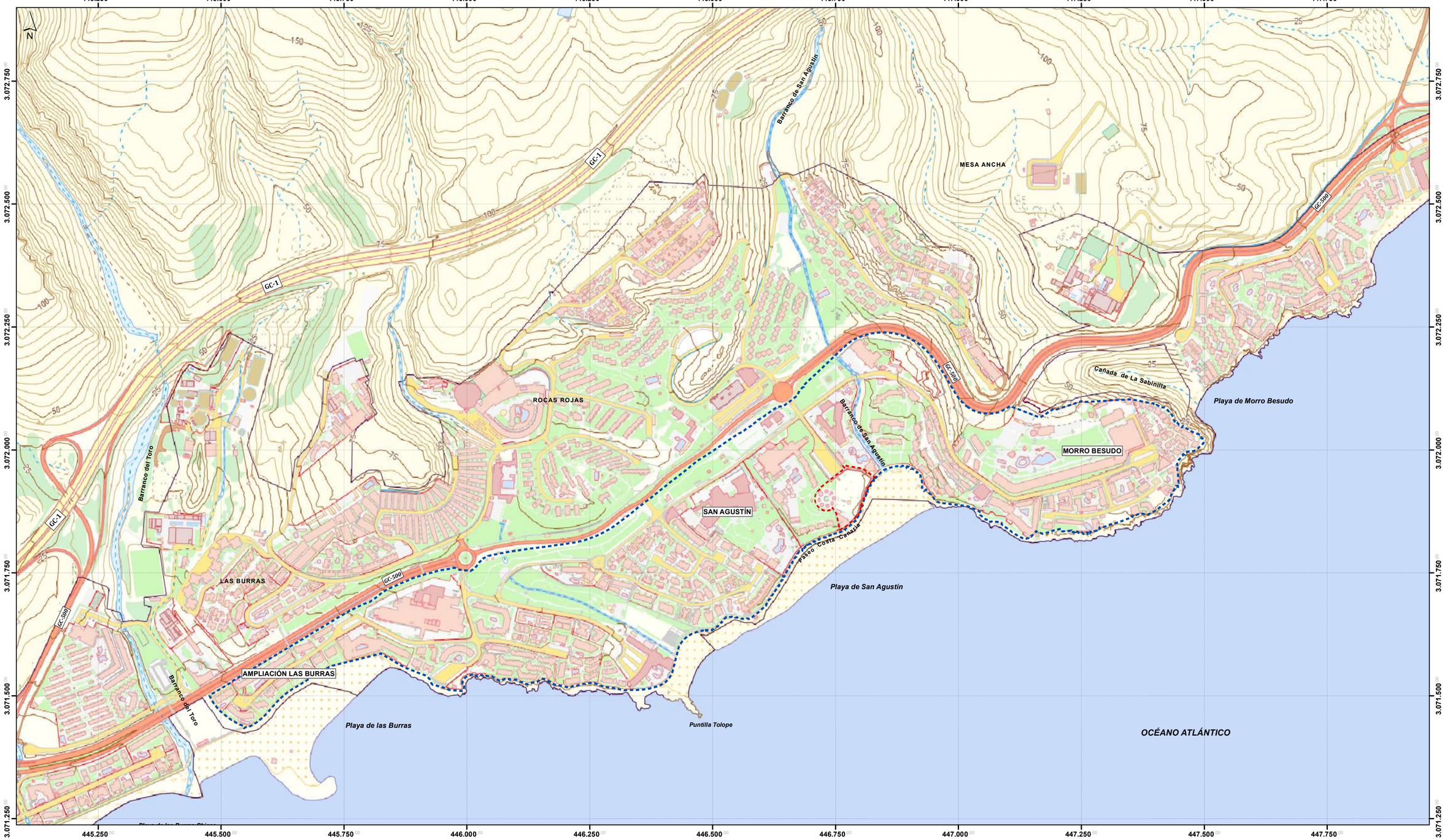
[1] Se adjunta a la presente solicitud y como documentación administrativa: títulos de propiedad, DNI y poder de representación de los promotores en su caso.

Firmado por:	JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ - Firma Externa LORENZO LOPEZ STARK - Firma Externa ROGELIO DIEZ GONZALEZ - Firma Externa	Fecha: 03-09-2024 11:02:00 Fecha: 05-09-2024 12:46:08 Fecha: 06-09-2024 12:36:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 312AAF88DFC08344E4CD1ED311989FBF

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/312AAF88DFC08344E4CD1ED311989FBF

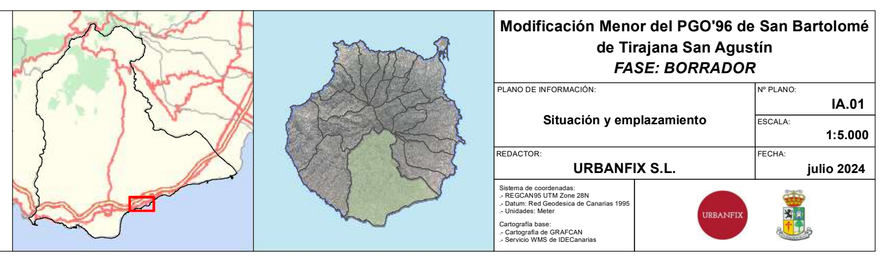
Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:24 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:23



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TOPOGRÁFICO
- Curva de nivel directora
- Curva de nivel intermedia



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Situación y emplazamiento**	Nº PLANO: **IA.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

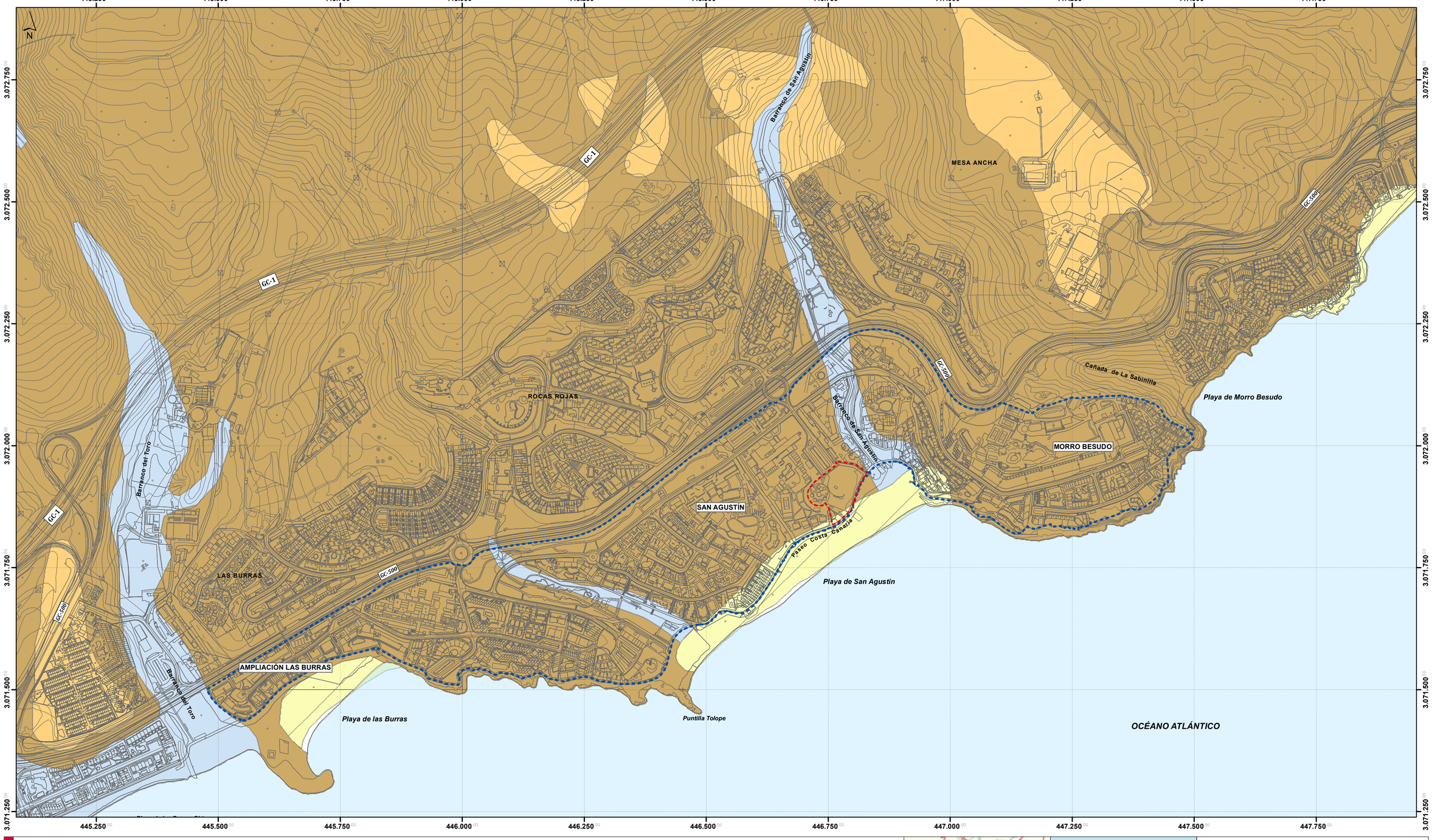
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

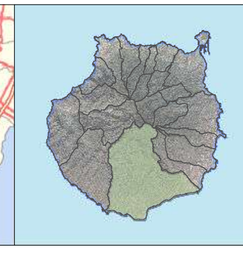
DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Ámbito de estudio
- Cartografía

GEOLOGÍA

- Depósitos aluviales actuales, de fondo de barranco y de valle
- Depósitos de playas: arenas y arenas con cantos, a veces con dunas asociadas
- Depósitos y derrubios de ladera y coluviones, a veces con arenas fosilíferas, conos de deyección con intercalaciones eólicas, glacis-conos de composición traquítico-fonolítica
- Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Geología**	Nº PLANO: **IA.02**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

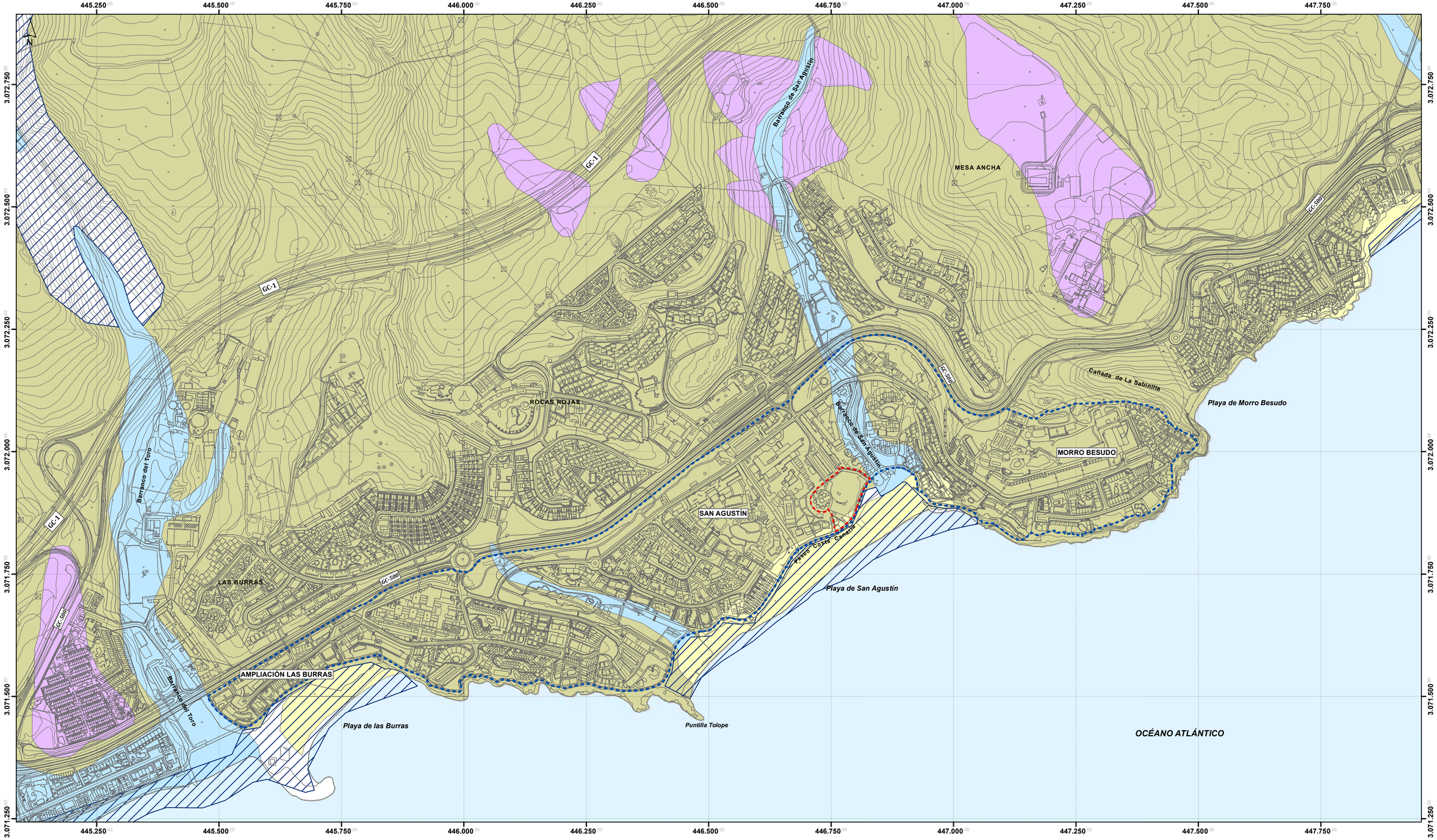
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

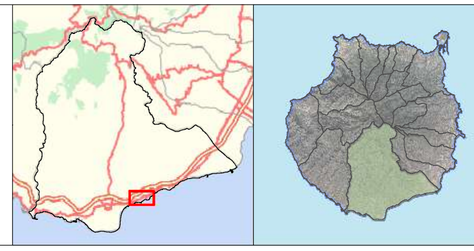
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

GEOMORFOLOGIA
- Conos volcánicos
- Áreas de interés geomorfológico
- Aluviones
- Arenas
- Rampa



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Geomorfología** según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **IA.03**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

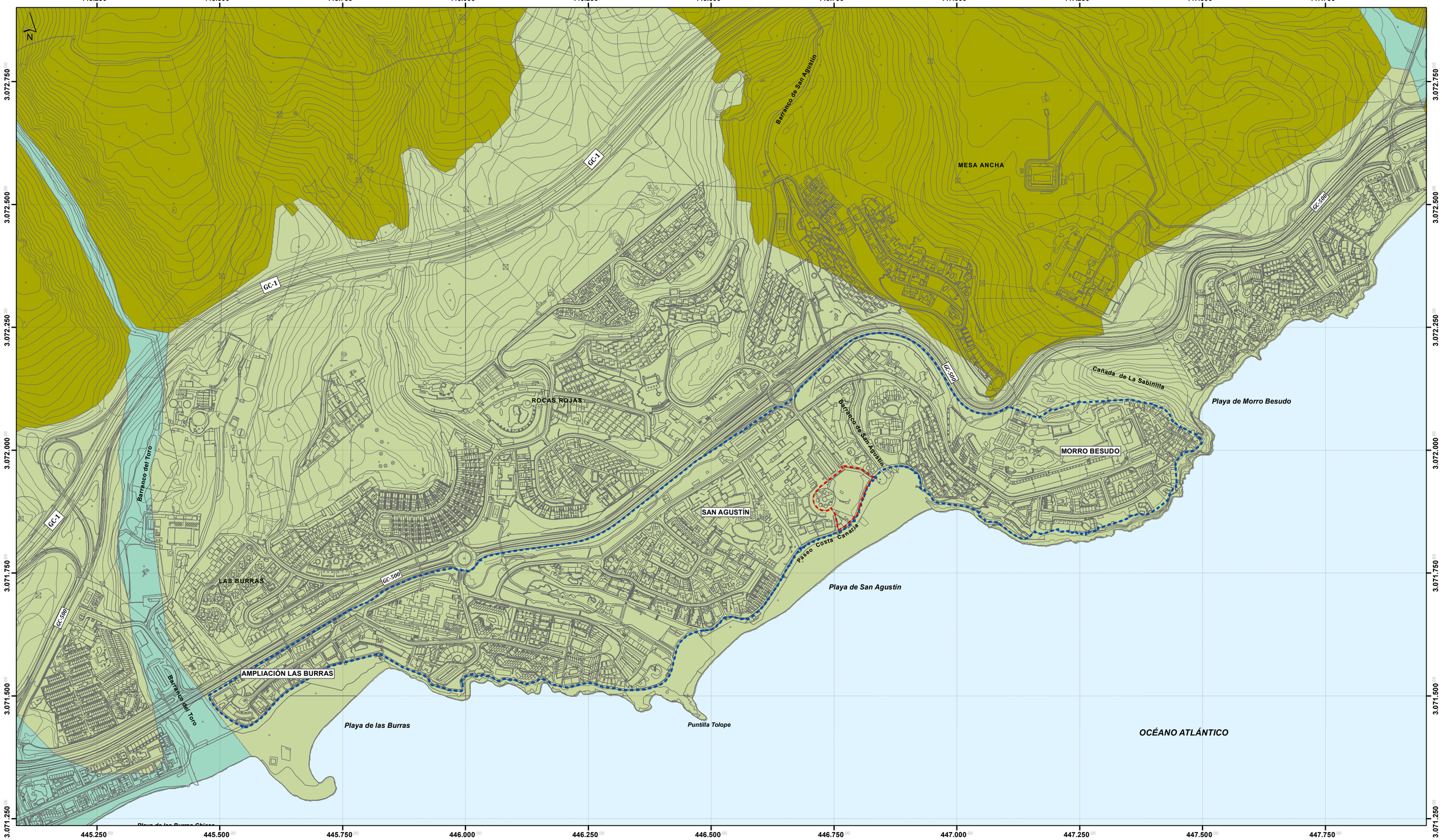
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

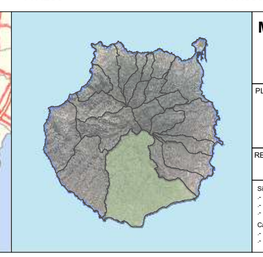
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

VEGETACIÓN POTENCIAL

- Balera y tarajal
- Cardonal
- Tabaibal dulce





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Vegetación potencial**	Nº PLANO: **IA.04**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- .- REGCAN95 UTM Zone 28N
- .- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- .- Unidades: Meter

Cartografía base:
- .- Cartografía de GRAFCAN
- .- Servicio WMS de IDECanarias

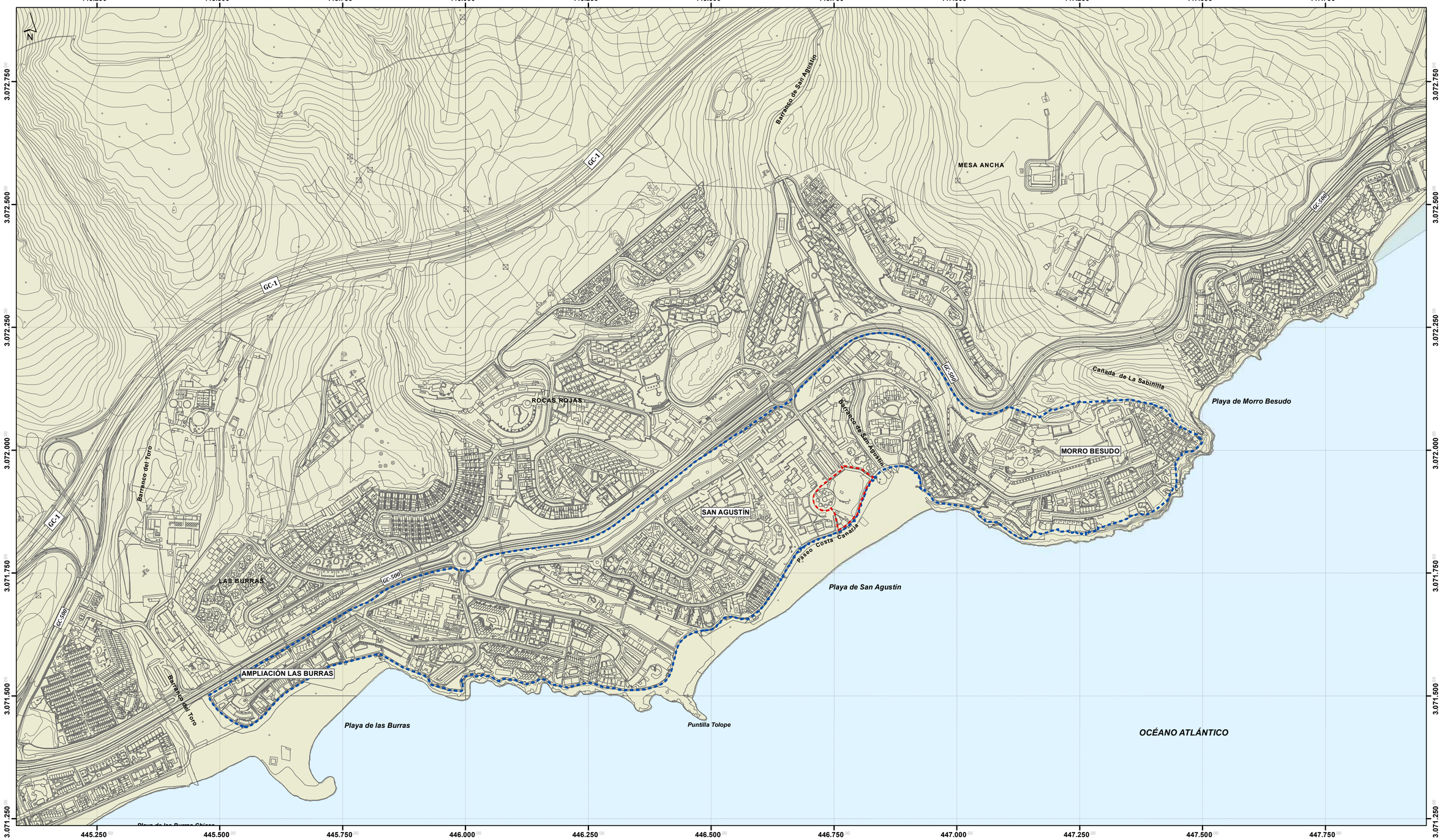
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

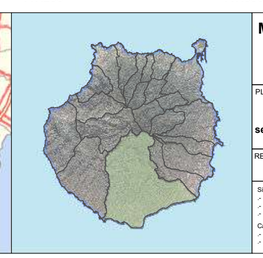
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

EDAFOLOGIA

- Leptosol lítico y calcisol pétrico





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Edafología** según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **IA.05**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

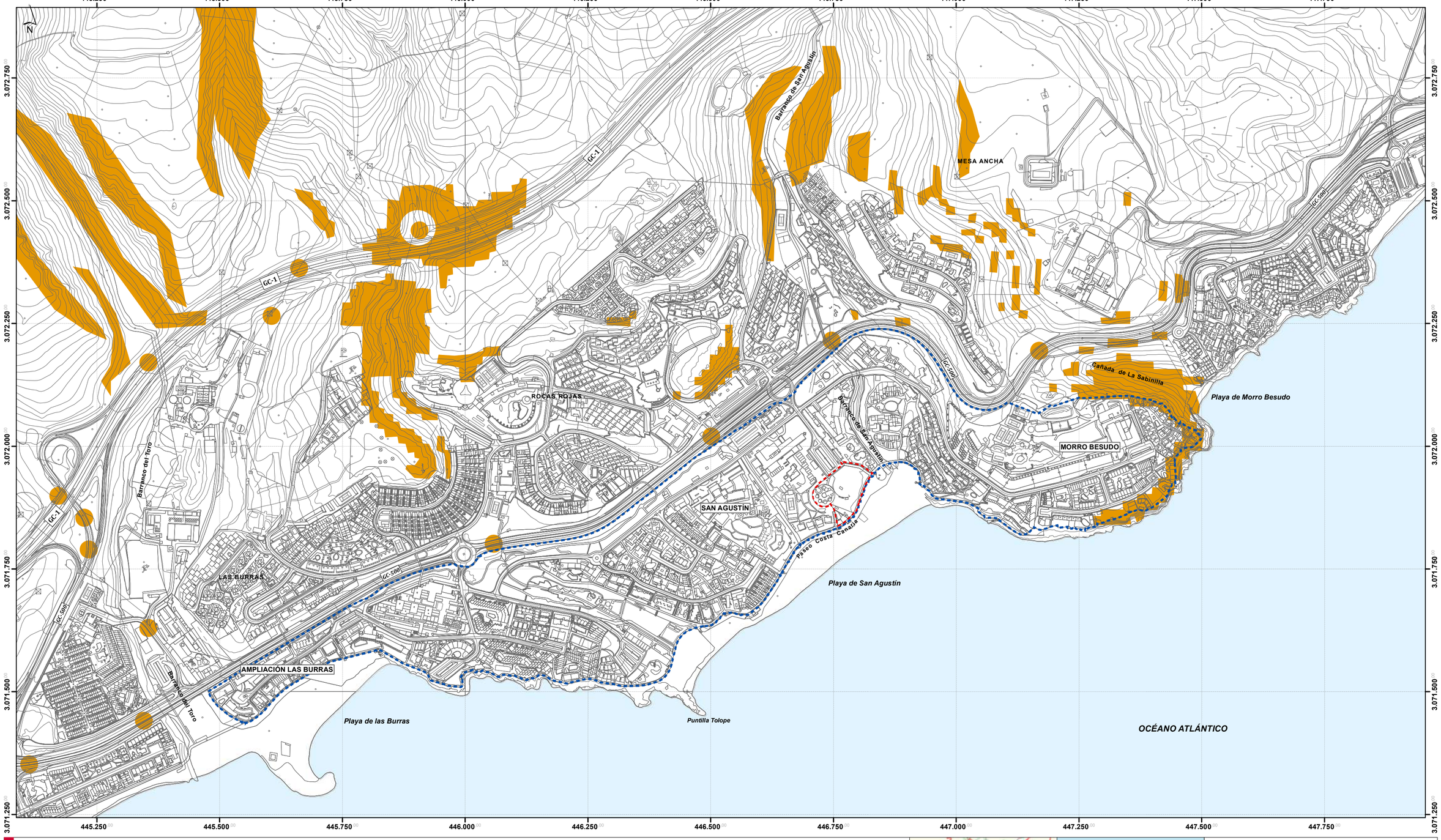
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

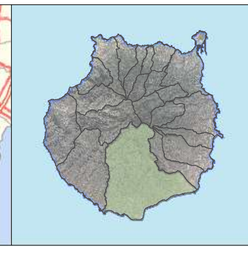
RIESGO AMBIENTAL

Áreas con probabilidad de generar desprendimientos y/o deslizamientos

.- Áreas constituidas por roca volcánica con una pendiente superior a 45º
.- Depósitos sedimentarios con pendiente superior a 27º
.- Terrenos arcillosos con pendiente superior a 22,5º

Registros de riesgos hidráulico constatado





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:
Riesgo Ambiental
según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012

Nº PLANO: **IA.06**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.**

FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

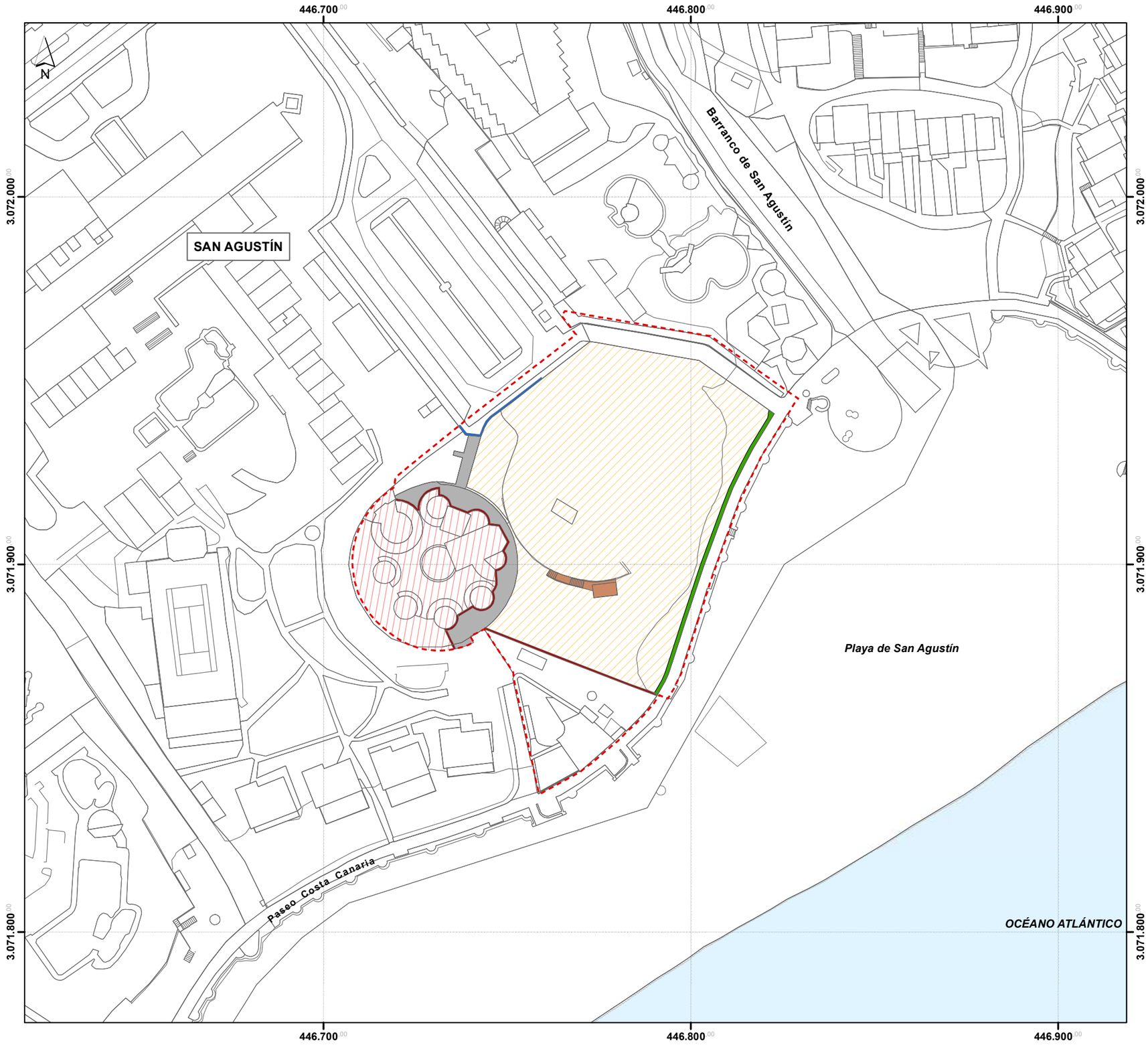
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPOS DE IMPACTOS

- Aparcamientos de uso irregular
- Edificación comercial en ruinas
- Cartelería comercial con falta de integridad paisajística
- Cerramiento obsoleto
- Restos de edificaciones anteriores
- Tratamiento inadecuado de paso peatonal
- Vallado deteriorado



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Impactos existentes**	Nº PLANO: **IA.07**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

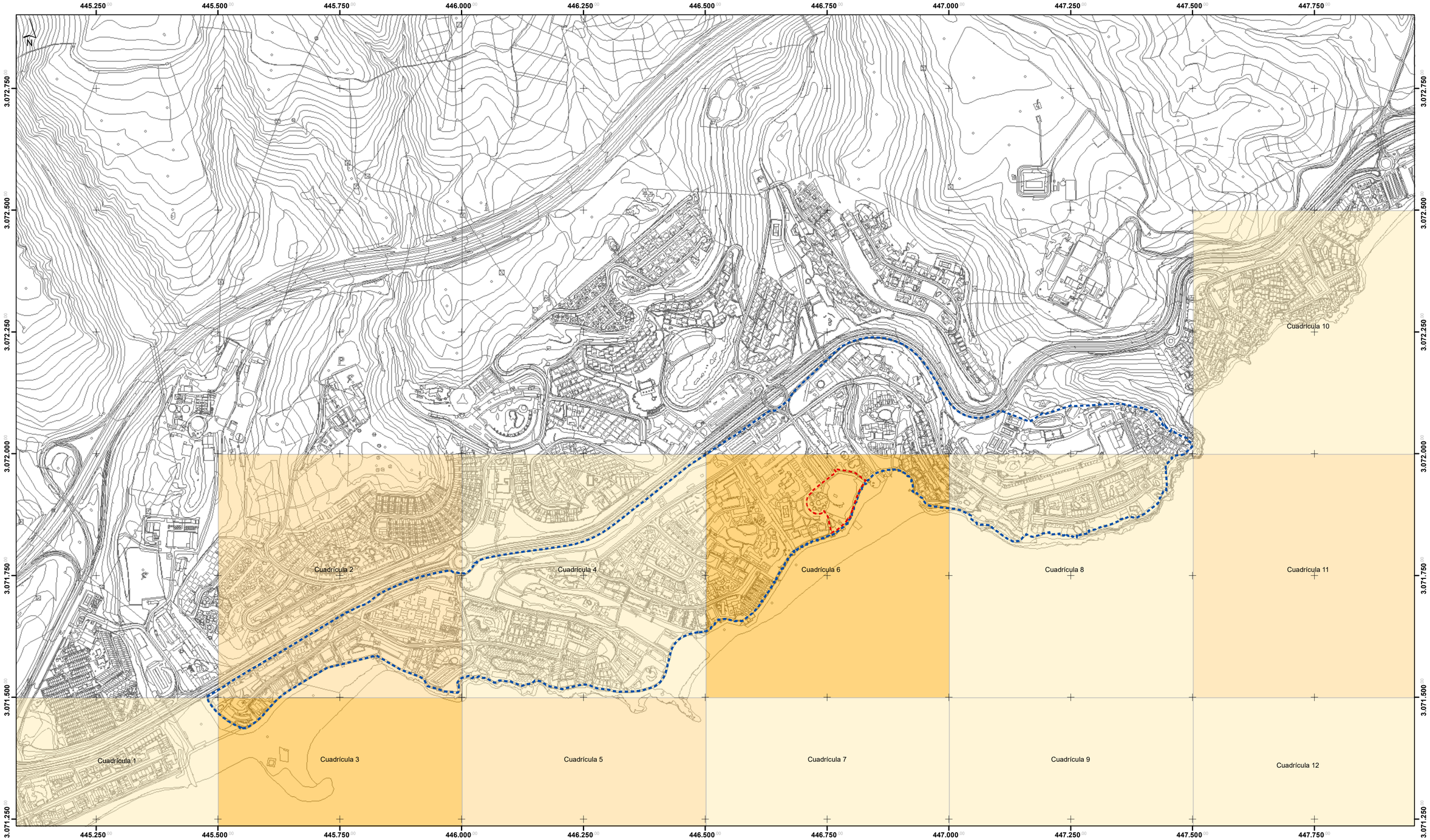
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

NÚMERO DE ESPECIES PROTEGIDAS

- 1
- 2
- 3

ENUMERACIÓN DE ESPECIES

Cuadrícula 1
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 2
- .- *Alsidium corallinum*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 3
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Alsidium corallinum*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 4
- .- *Alsidium corallinum*

Cuadrícula 5
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Alsidium corallinum*

Cuadrícula 6
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Delphinus delphis delphis*
- .- *Kogia breviceps*

Cuadrícula 7
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 8
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 9
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 10
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 11
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Ziphius cavirostris*

Cuadrícula 12
- .- *Cymodocea nodosa*





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Especies Protegidas**	Nº PLANO: **IRJ.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- .- REGCAN95 UTM Zone 28N
- .- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- .- Unidades: Meter

Cartografía base:
- .- Cartografía de GRAFCAN
- .- Servicio WMS de IDECanarias

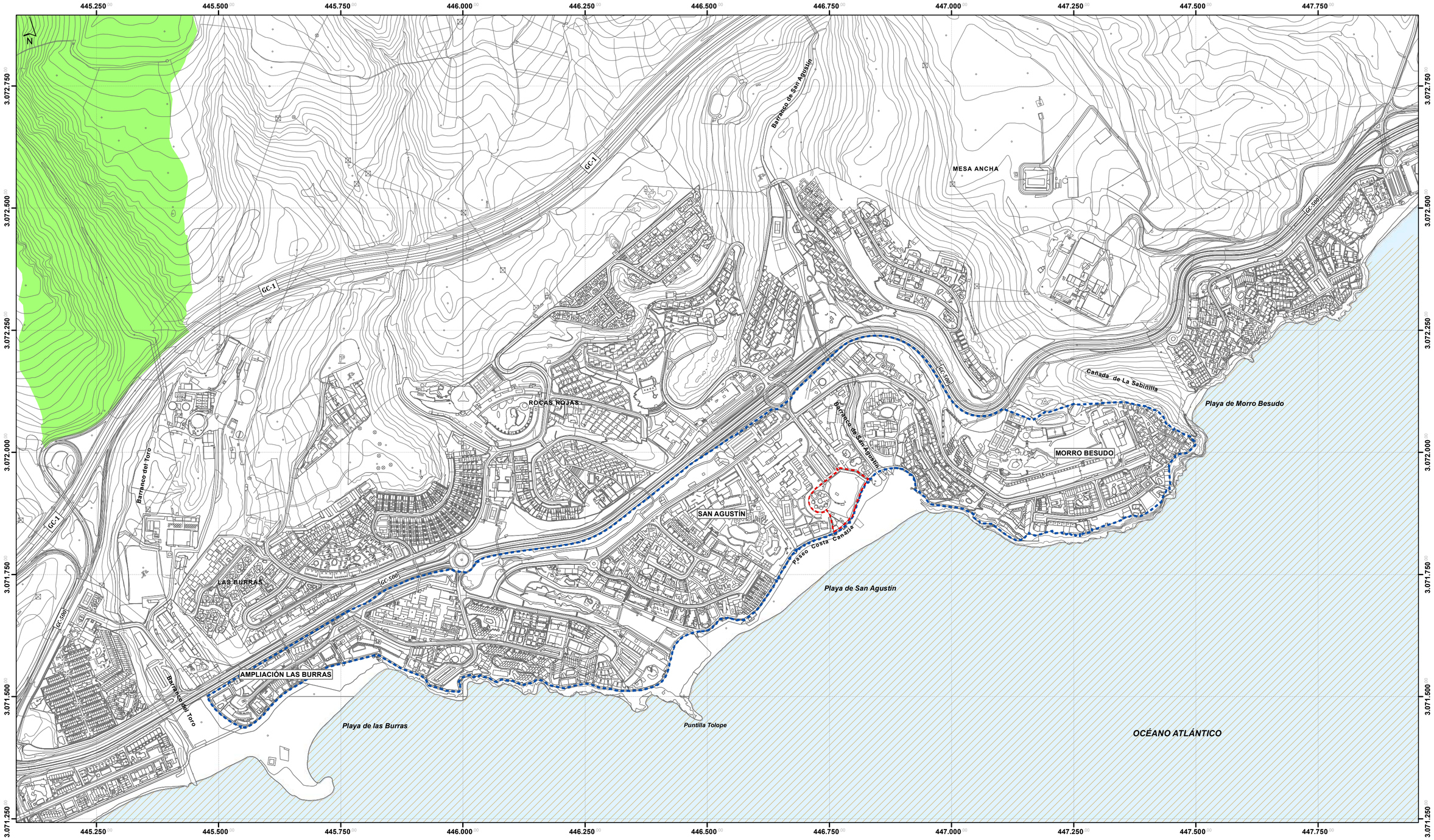
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONAS DE ESPECIAL

- 32_GC. Sebadales de Playa del Inglés
- 43_GC. Amurga





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Zonas de Especial Conservación**	Nº PLANO: **IRJ.02**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

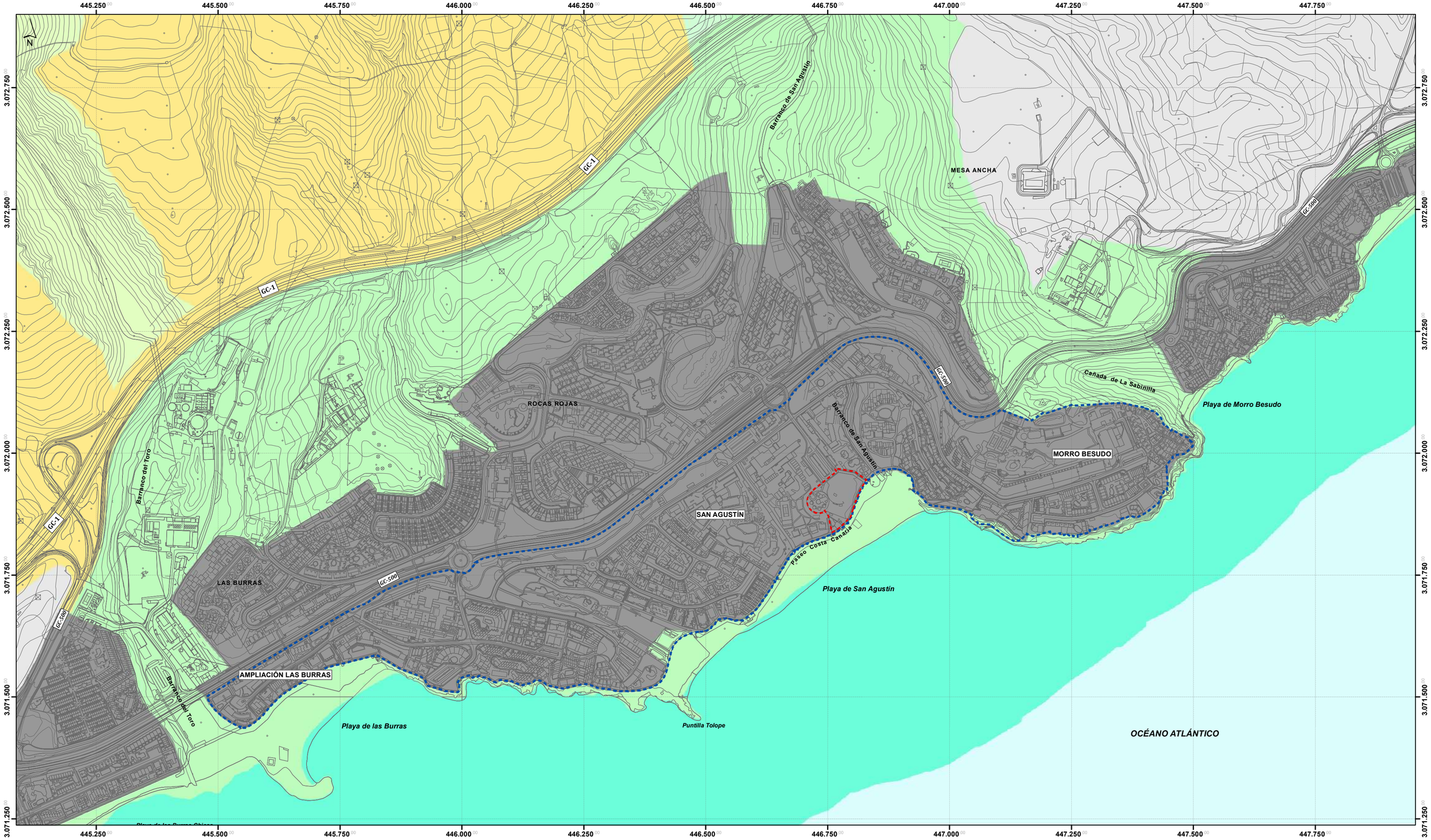
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

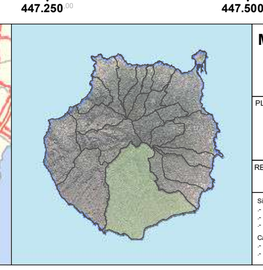
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN PIO

- B.a.1.L. De alto valor natural en el litoral
- B.a.2. De moderado valor natural y moderado valor productivo
- B.a.3. De bajo valor natural y escaso valor productivo
- D.1. De suelos urbanos
- D.3. de suelos urbanos
- B.b.4. De suelo agrario en abandono





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Insular de Ordenación 2004 - Zonificación -**	Nº PLANO: **IRJ.03A**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

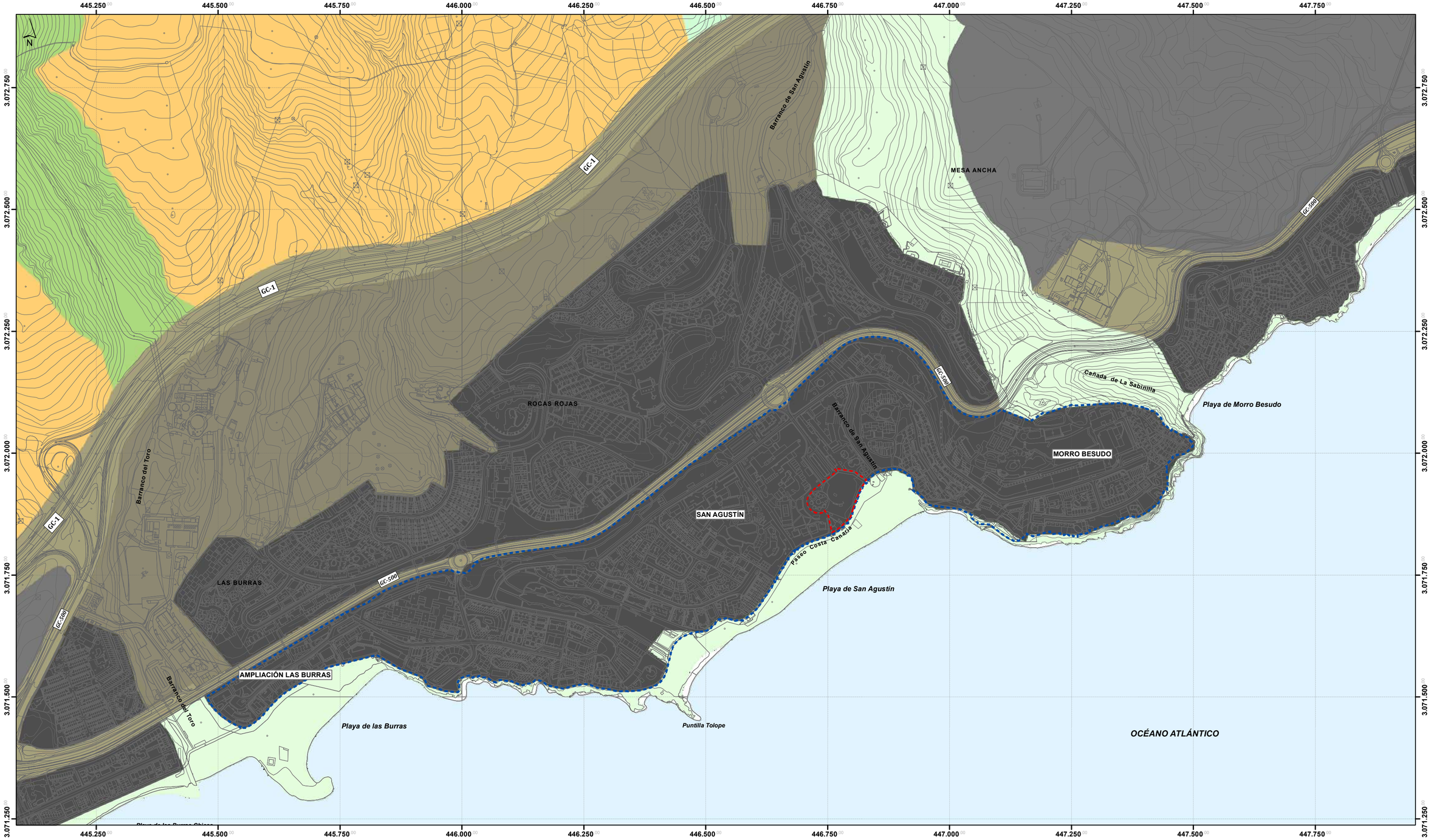
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

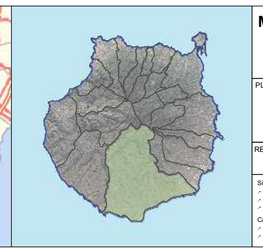
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN PIO

- A.1, de muy alto valor natural
- B.a.3, de menor valor natural y escasa aptitud agraria
- B.b.5, de aptitud agraria en desuso
- C.1.1, de suelos urbanos
- C.1.2, de suelos urbanizables
- C.2.1, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
- C.2.2, de aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Insular de Ordenación 2022 - Zonificación -**	Nº PLANO: **IRJ.03B**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

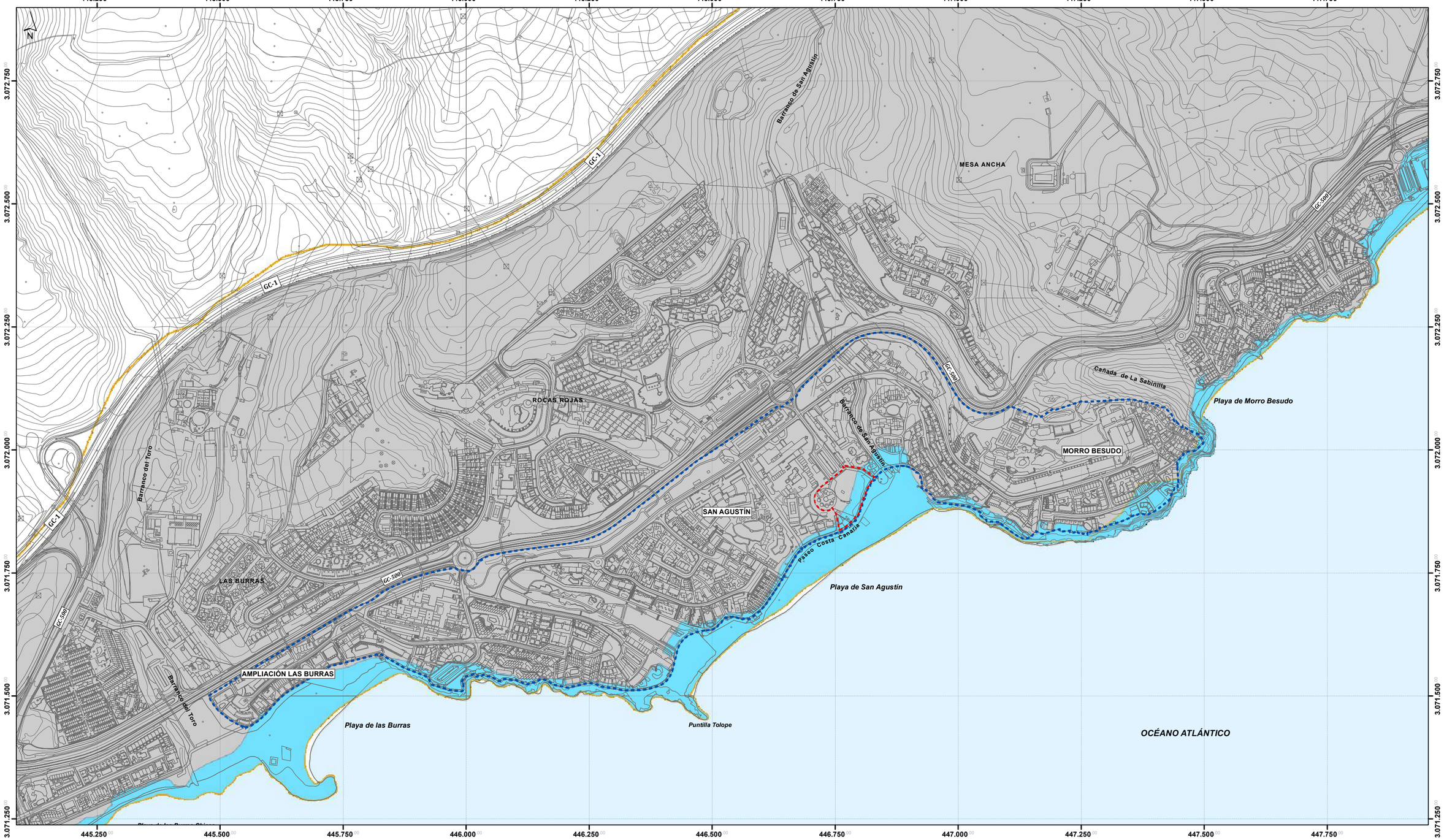
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

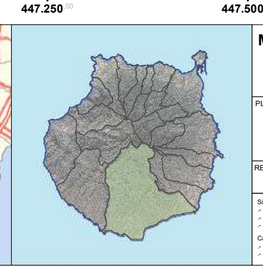
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ORDENACIÓN GENERAL

- Paisaje Litoral Natural
- Paisaje Antropizado Urbano
- Unidad Ambiental de Paisaje
  U.A.P. 72. San Agustín





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación General	**IRJ.04A**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

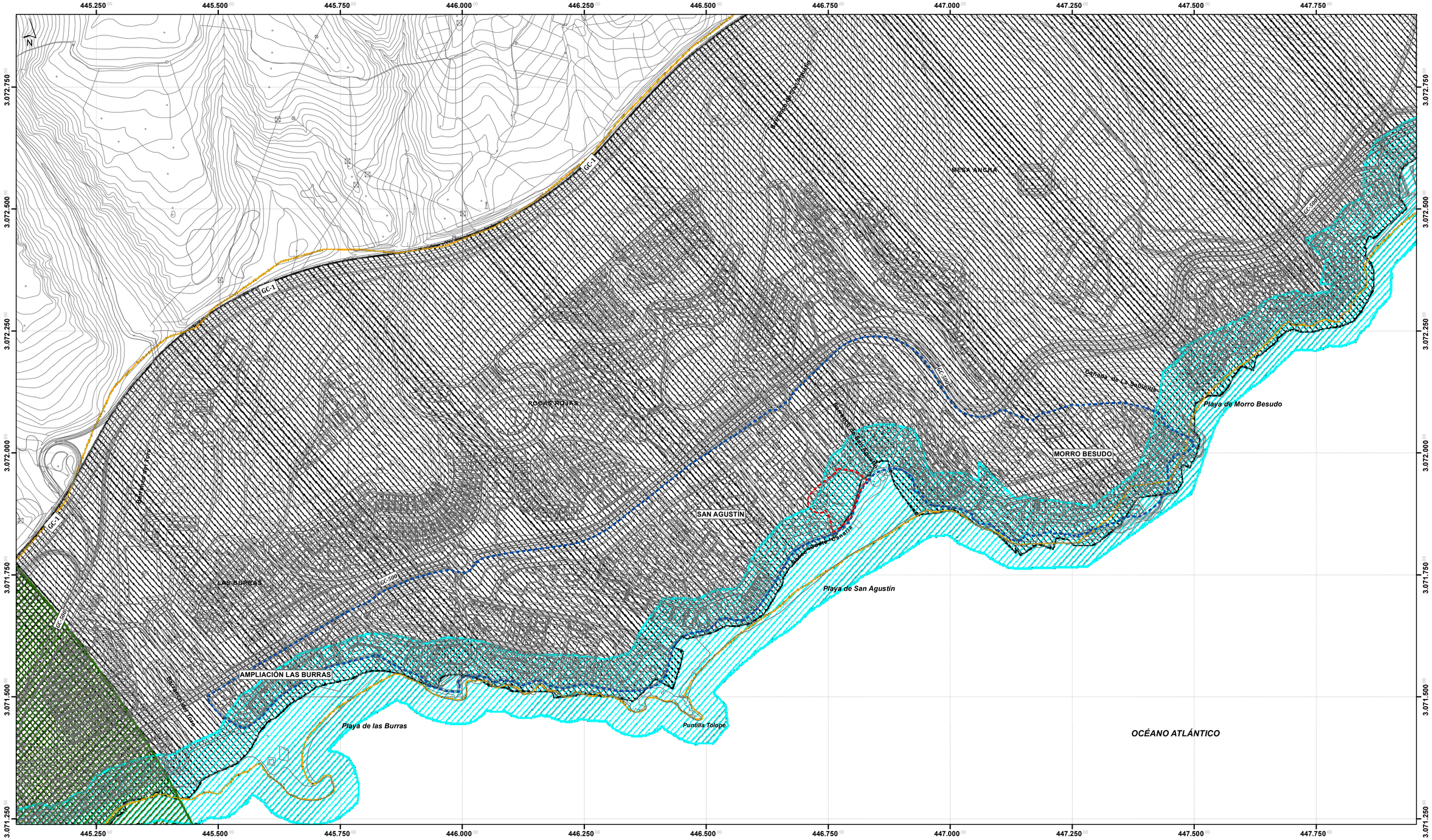
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

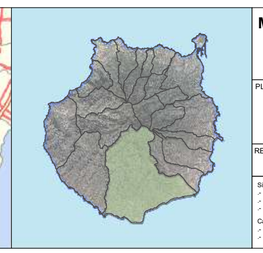
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ORDENACIÓN ESPECÍFICA

- Acciones en el litoral
- Acciones sobre lo urbano
- Consideraciones de áreas de alta fragilidad
- Unidad Ambiental de Paisaje
  U.A.P. 72. San Agustín





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación Específica**	Nº PLANO: **IRJ.04B**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMÍREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27

N

AFECCIONES LEY 22/1988 DE COSTAS

* SERVIDUMBRE DE TRANSITO:
FRANJA DE 6,00 Mts. MEDIDAS TIERRA ADENTRO A PARTIR DEL LIMITE INFERIOR DE LA RIBERA DEL MAR (Art. 27.1 Ley de Costas).
USOS: LOS ESTABLECIDOS EN EL Art. 27.3 DE LEY DE COSTAS.

* SERVIDUMBRE DE PROTECCION:
FRANJA DE 100,00 Mts. MEDIDOS TIERRA ADENTRO DESDE EL LIMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR.(Art. 23.1 Ley de Costas).
USOS: LOS ESTABLECIDOS EN LOS Arts. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.

* LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE Y EN LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION SE ESTARA EN QUE AL RESPECTO ESTABLECE LA DISPOSICION TRANSITORIACUARTA DE LEY DE COSTAS.

SOCIAL

EQUIPAMIENTO S/DEPORTIVO-RECREATIVO

HOTEL FACILBEACH SAN AGUSTIN

HOTEL COSTA CANARIA

HOTEL TAMARINDOS

HOTEL INTERCLUB ATLANTIC

ORDENACION ADJUNTA

SAN AGUSTIN

HOTEL RIU PALACE MASPALOMAS

DESLINDE MARITIMO TERRESTRE
SERVIDUMBRE DE PROTECCION
SERVIDUMBRE DE TRANSITO

ORDENACION ADJUNTA

SERVIDUMBRE DE PROTECCION

SUELO A CEDER GRATUITAMENTE AL AYUNTAMIENTO

DETALLE DE ORDENACION

SUELO A CEDER GRATUITAMENTE AL AYUNTAMIENTO.

ZONA A OCUPAR POR LA EDIFICACION RESIDENCIAL.

LEYENDA

DELIMITACIÓN

- LIMITE SUELO URBANO
- CASAS DE VACACIONES (BUNGALOS)
- APARTAMENTOS
- CENTROS COMERCIALES
- DOTACION
- ZONA VERDE PUBLICA
- CARRIL BICI
- RP — RESIDENCIAL PERMANENTE

Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana '96**	Nº PLANO: **IRJ.05**
	ESCALA: **sin escala**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

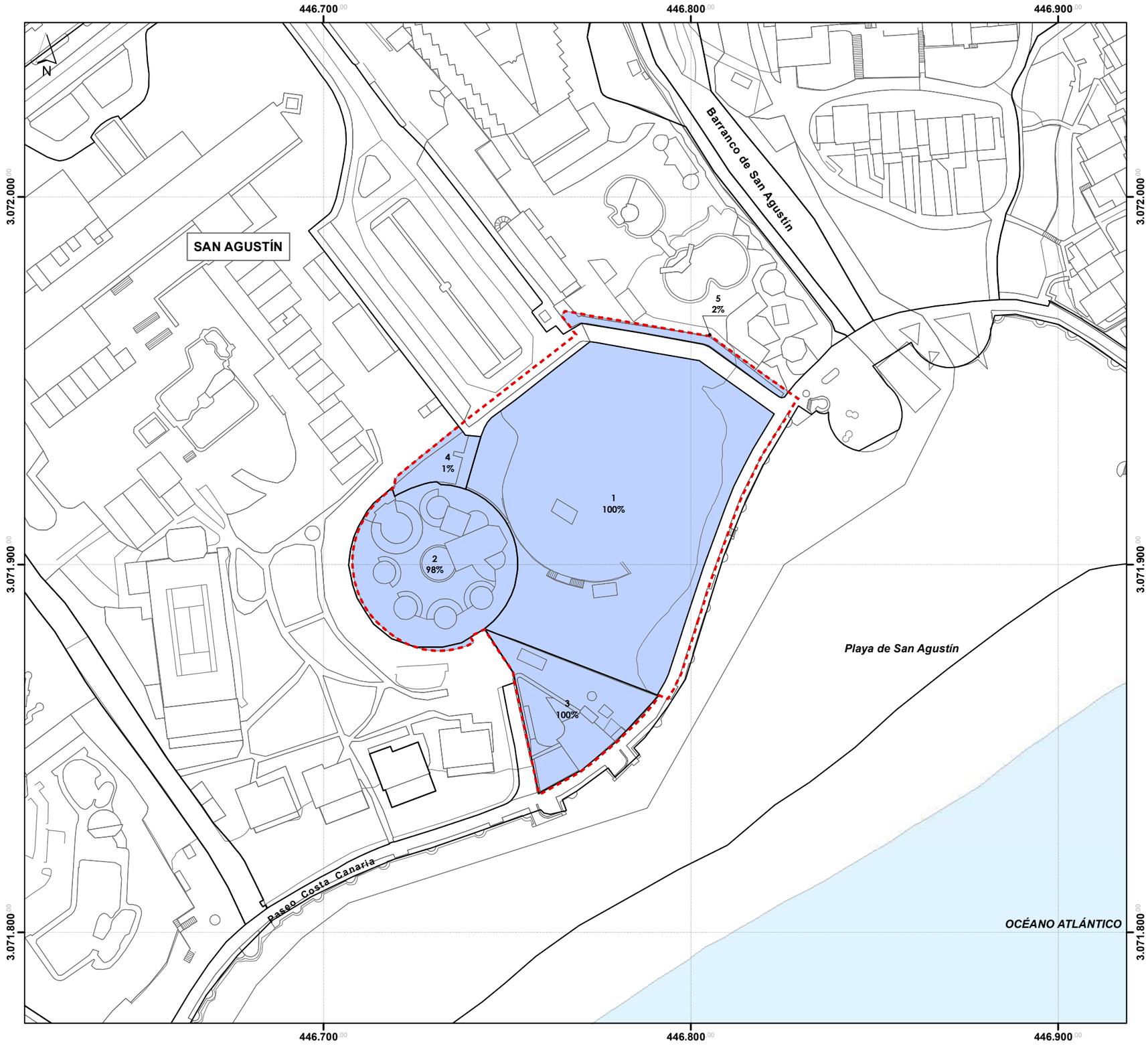
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía
- Parcela catastral
- Afectación

Parcela	Referencia catastral	Superficie afectada (m^2)	Porcentaje (%)
1	6717901DS4761N	5017	58,0
2	6717902DS4761N	1578	18,2
3	6717903DS4761N	242	2,8
4	6717917DS4761N	905	10,5
5	7019205DS4761N	169	1,9



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Estructura de la propiedad**	Nº PLANO: **IRJ.06**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

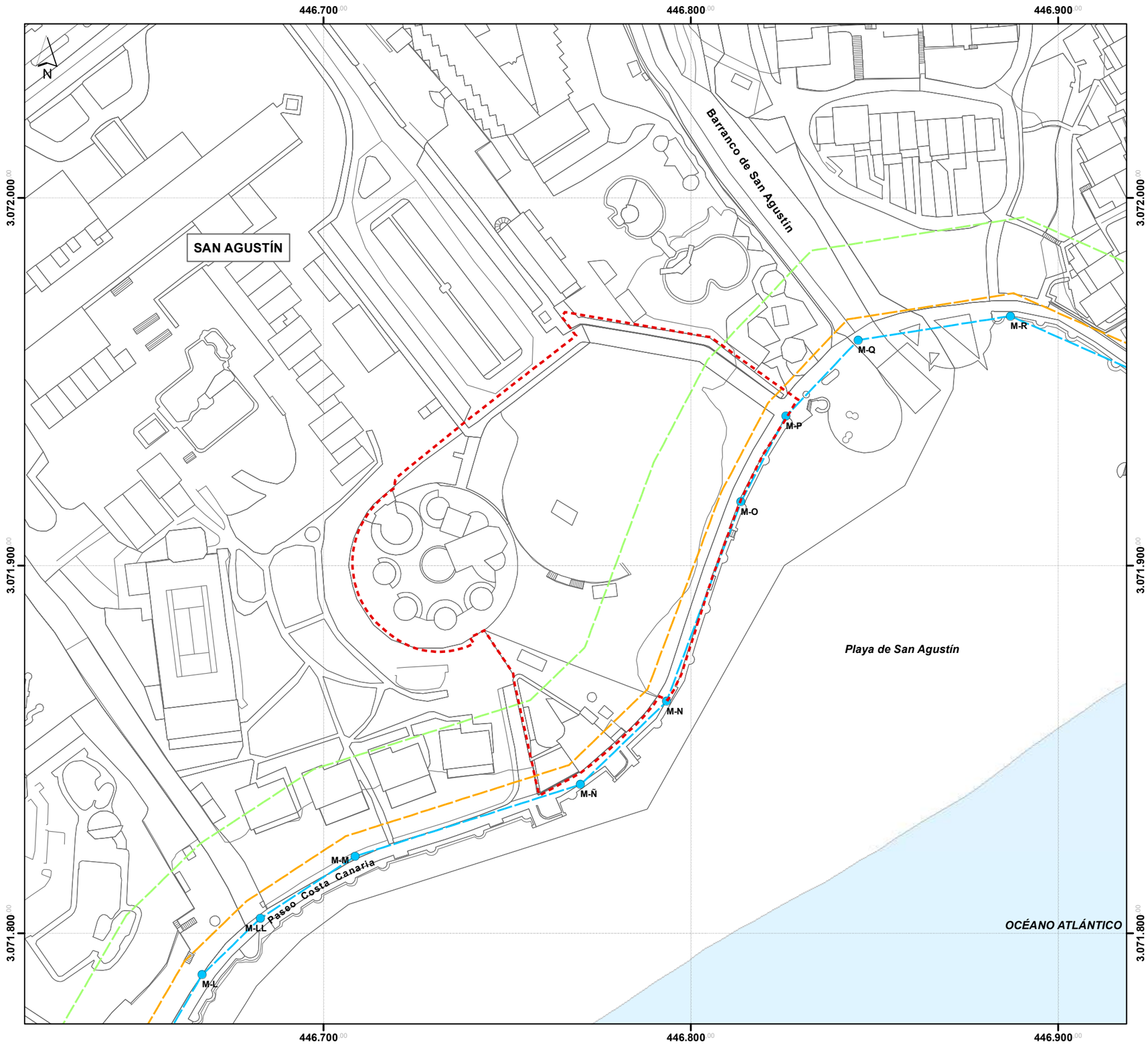
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones
  M-X Identificador del Mojón



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Afecciones Sectoriales**	Nº PLANO: **IRJ.07**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27

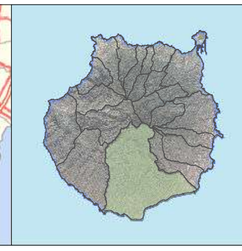


LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Ortofoto**	Nº PLANO: **IU.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

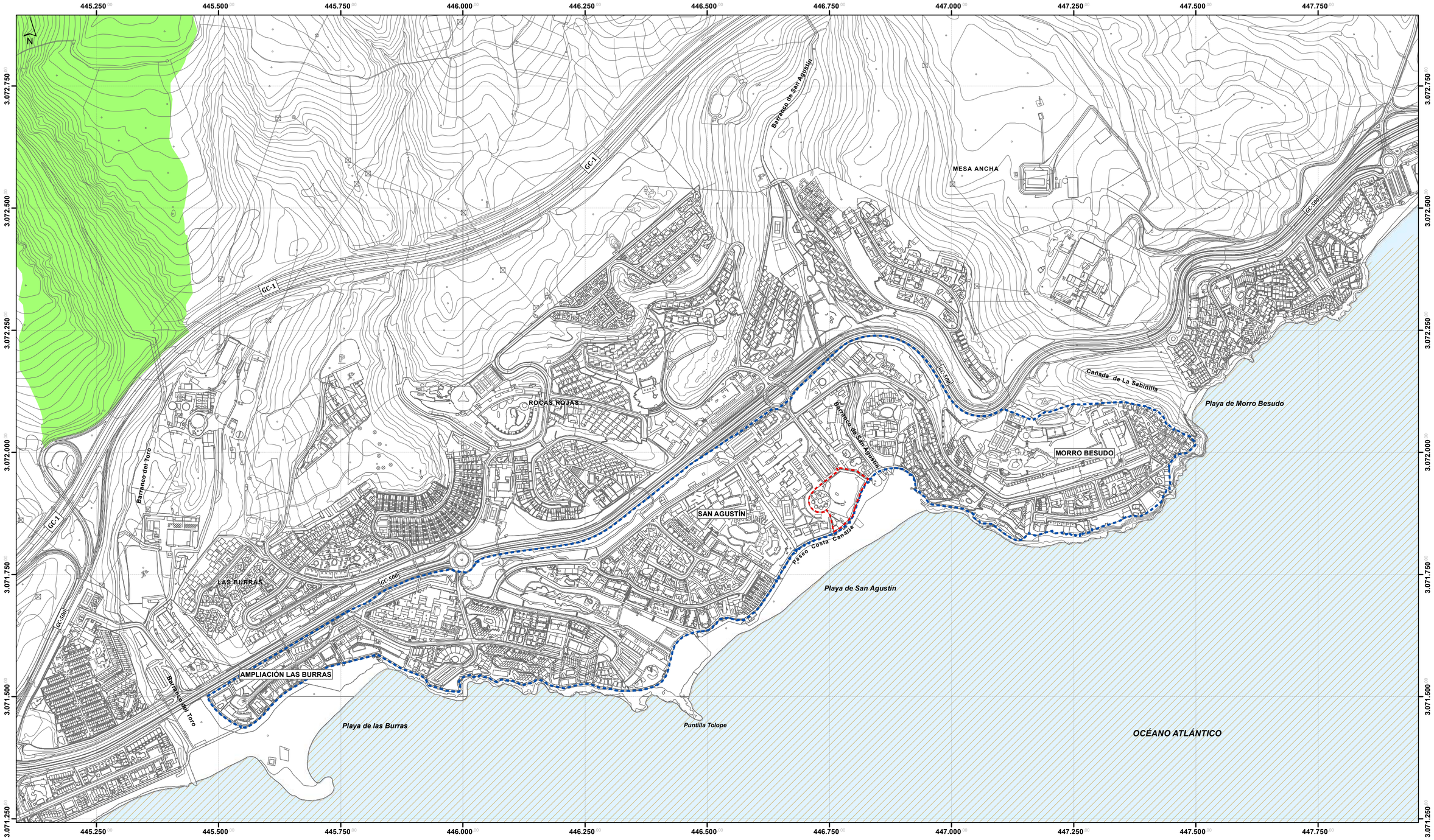
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

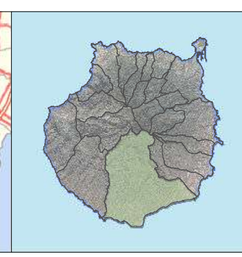
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN

- 32_GC. Sebadales de Playa del Inglés
- 43_GC. Amurga





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Zonas de Especial Conservación**	Nº PLANO: **IRJ.02**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

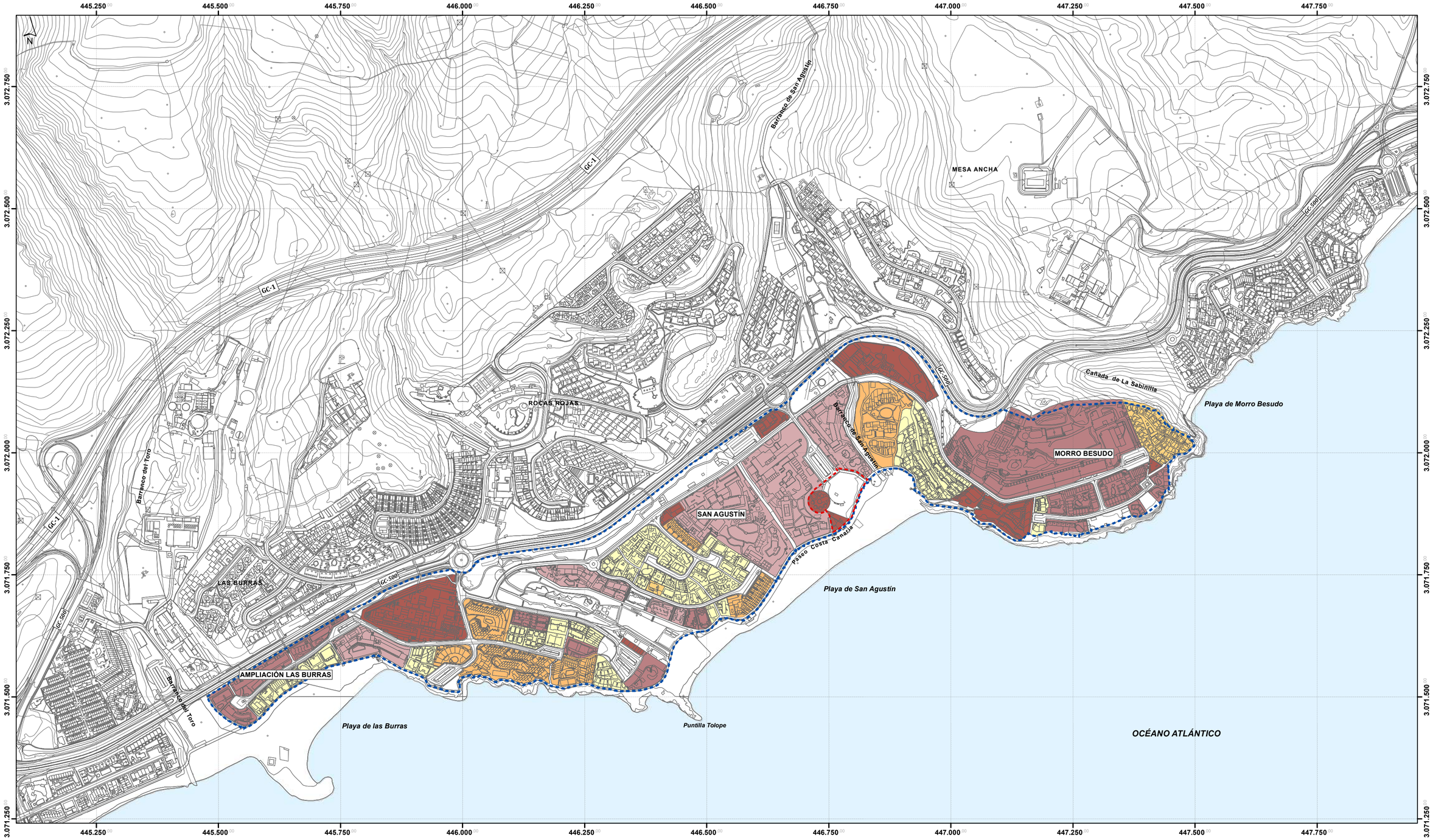
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



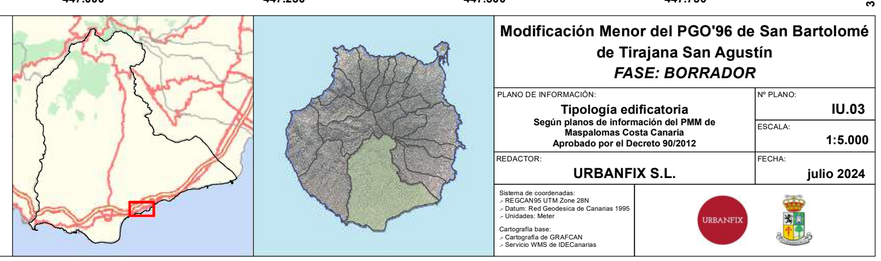
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

- Agrupada
- Aislada
- En hilera
- Aterrazada
- Bloque abierto
- Media densidad
- Mixta
- Singular



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Tipología edificatoria** Según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012	Nº PLANO: **IU.03**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

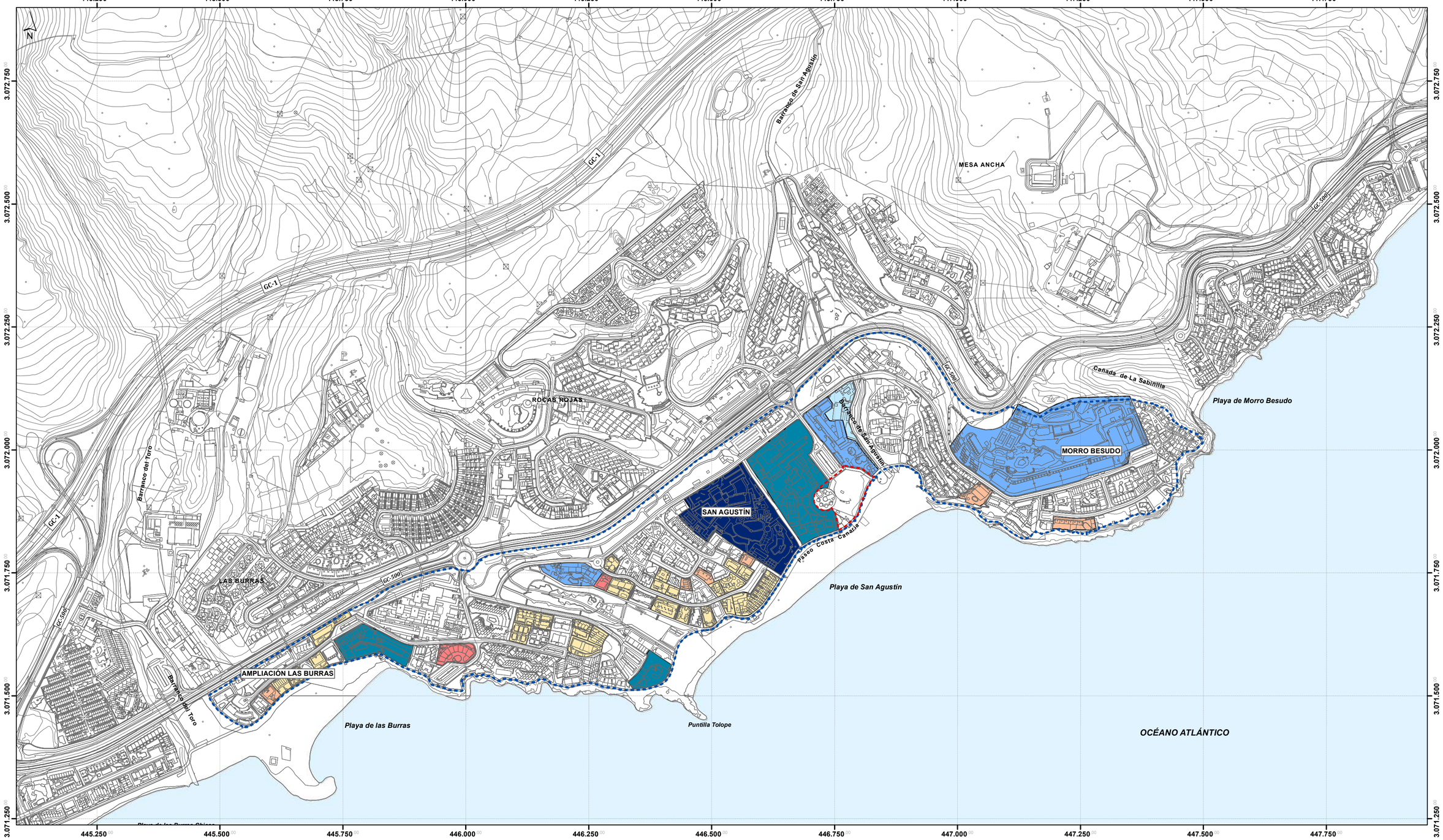
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

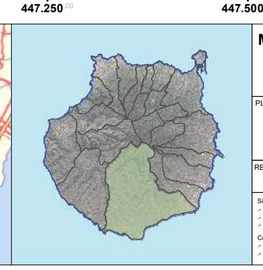
APARTAMENTOS

- Apartamentos / 1 Llave
- Apartamentos / 2 Llaves
- Apartamentos / 3 Estrellas

HOTELES

- Hotel / 2 Estrellas
- Hotel / 3 Estrellas
- Hotel / 4 Estrellas
- Hotel / 5 Estrellas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Tipología de los alojamientos turísticos** Según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012	Nº PLANO: **IU.04**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

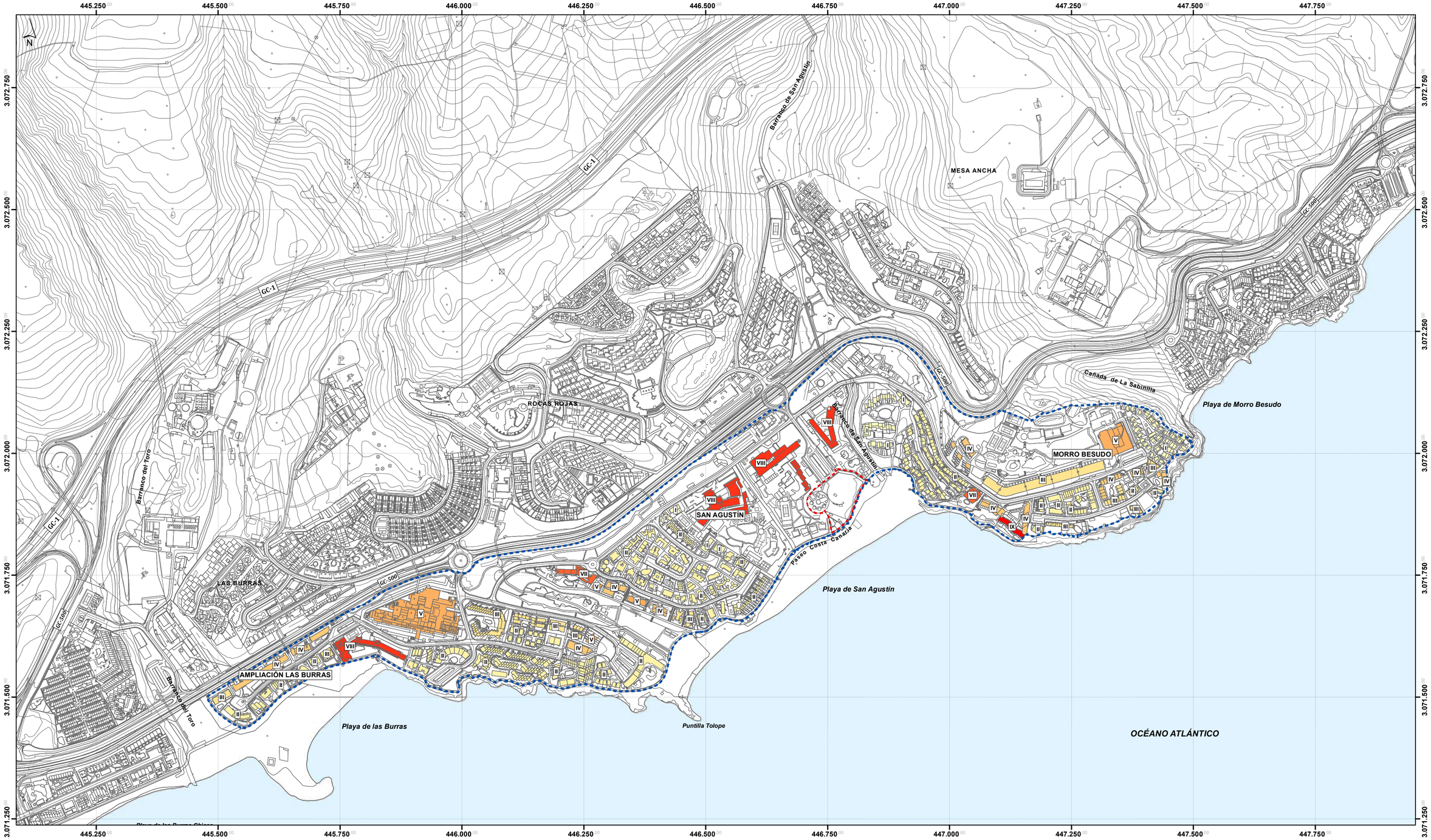
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



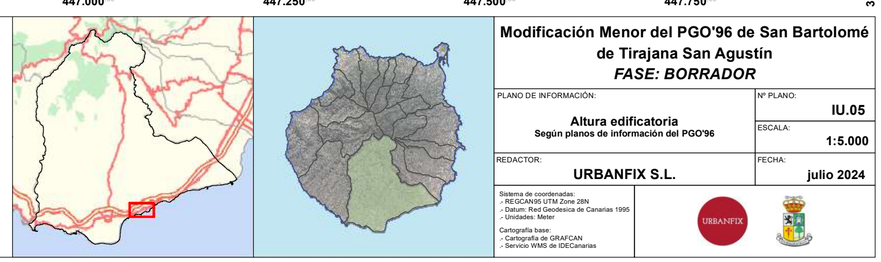
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Límite de estudio
- Límite de actuación

NÚMERO DE PLANTAS

1 2 3 4 5 6 7 8 9



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Altura edificatoria**
Según planos de información del PGO'96

Nº PLANO: **IU.05**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.**

FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

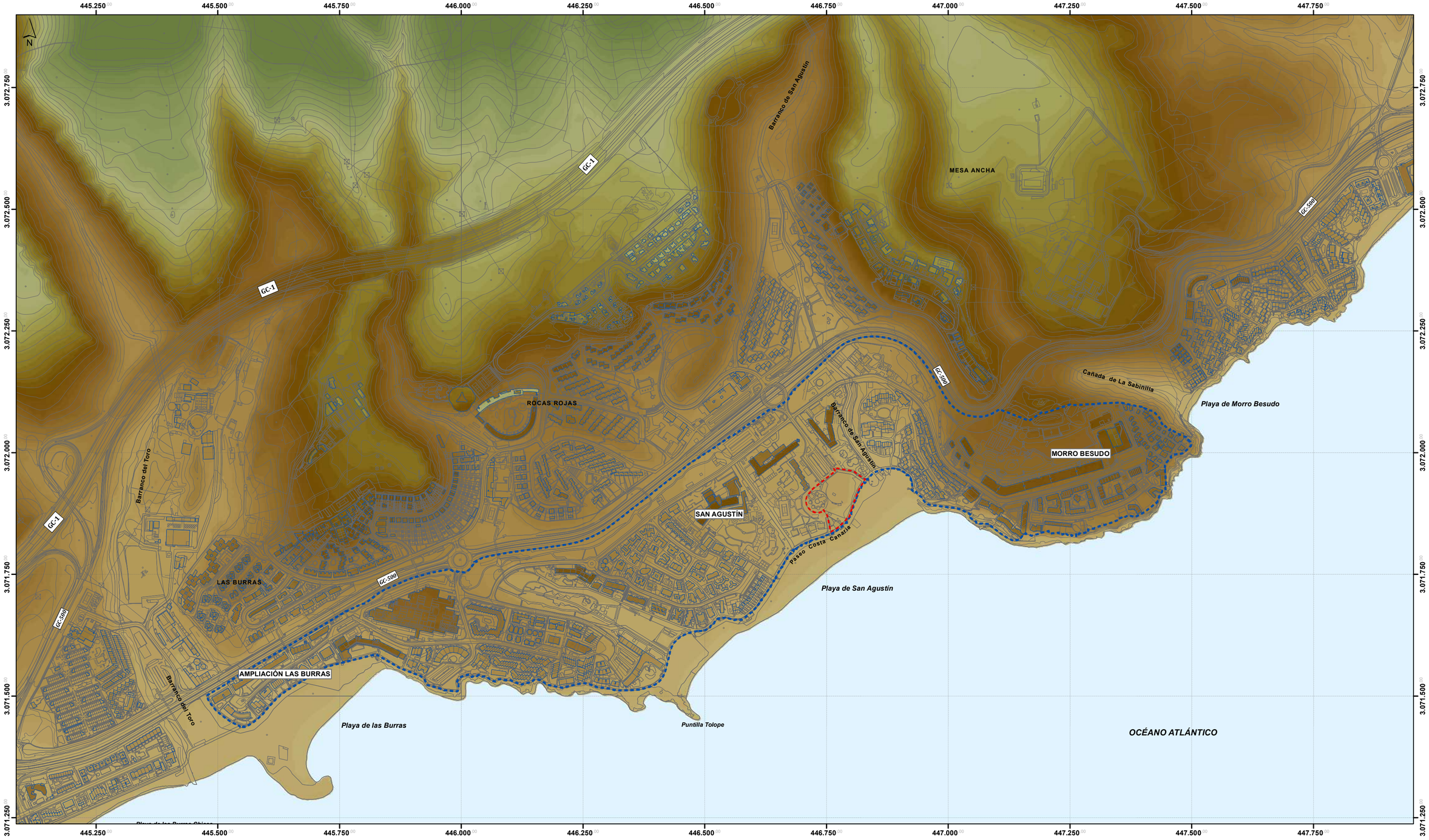
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Límite de estudio
- Límite de actuación
- Contorno de edificaciones

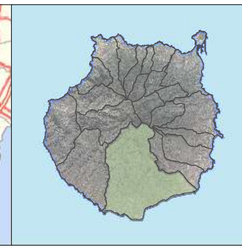
ALTURA EN PLANTAS

55

0

Representación altimétrica en nº de plantas del resultante de la hipsometría y la altura de la edificación.





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Altura aparente**	Nº PLANO: **IU.06**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

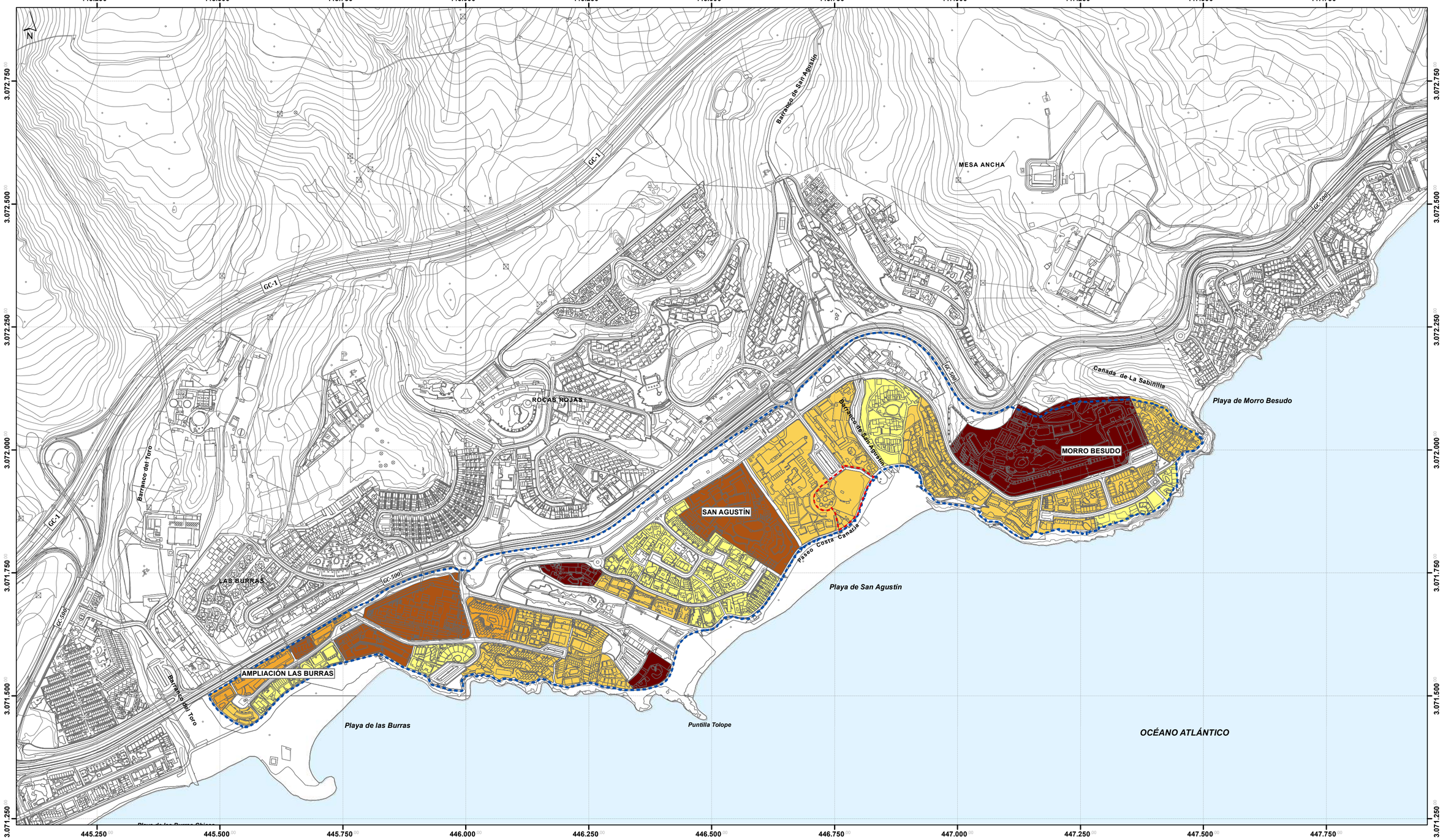
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



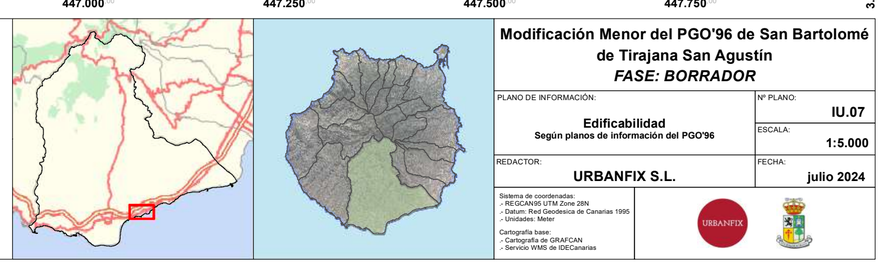
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

EDIFICABILIDAD (m^2 c./m^2 s.)

- < 0,25
- 0,25 - 0,50
- 0,50 - 0,75
- 0,75 - 1
- > 1



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Edificabilidad** Según planos de información del PGO'96	Nº PLANO: **IU.07**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

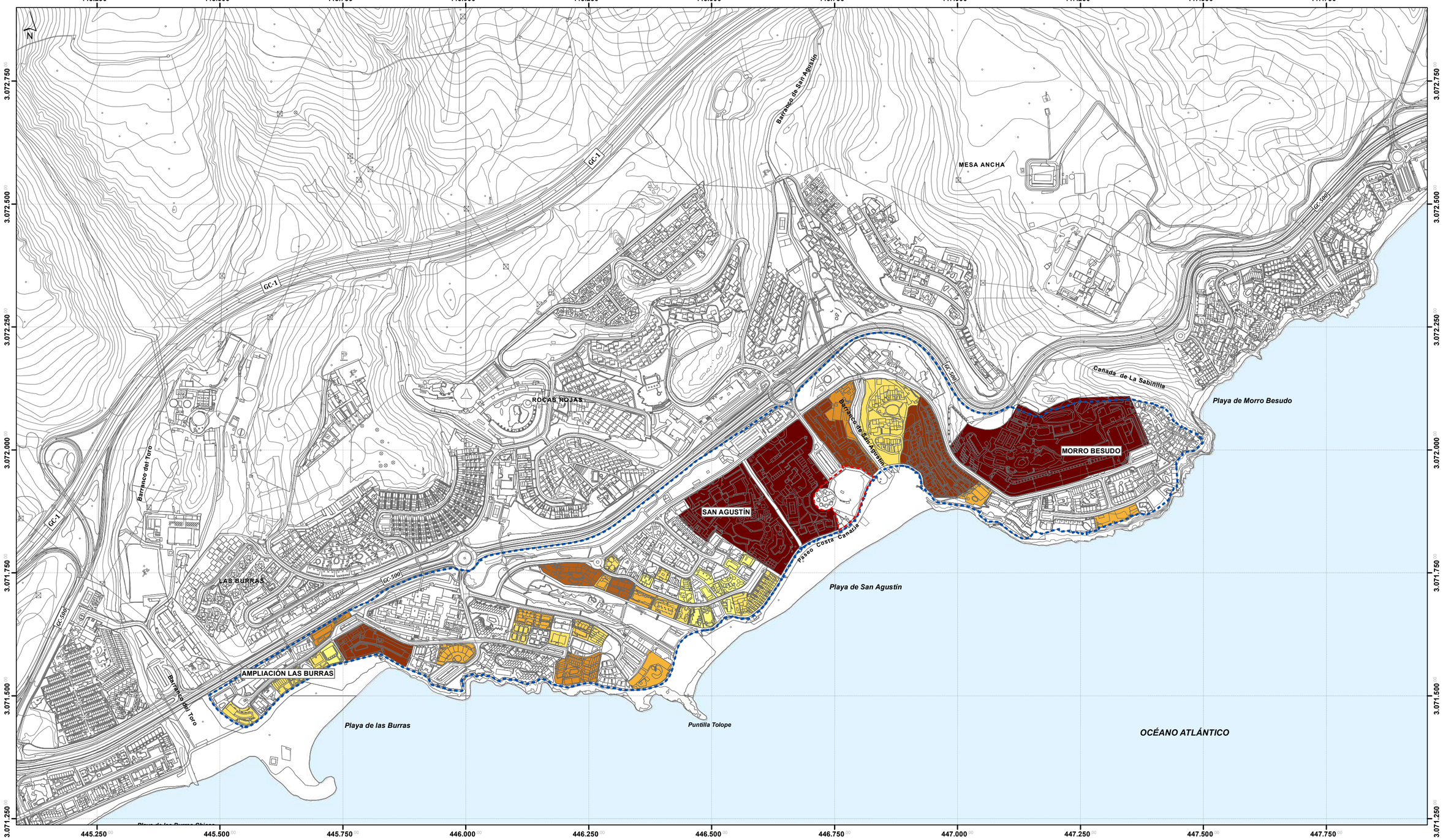
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



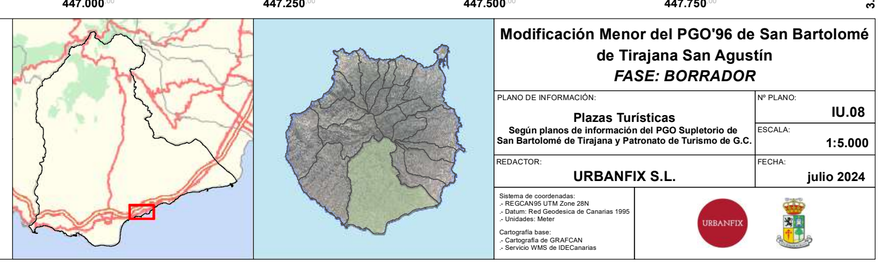
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

PLAZAS TURÍSTICAS (nº de plazas)

- < 25
- 25 - 50
- 50 - 75
- 75 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 500
- > 500



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plazas Turísticas** Según planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana y Patronato de Turismo de G.C.	Nº PLANO: **IU.08**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

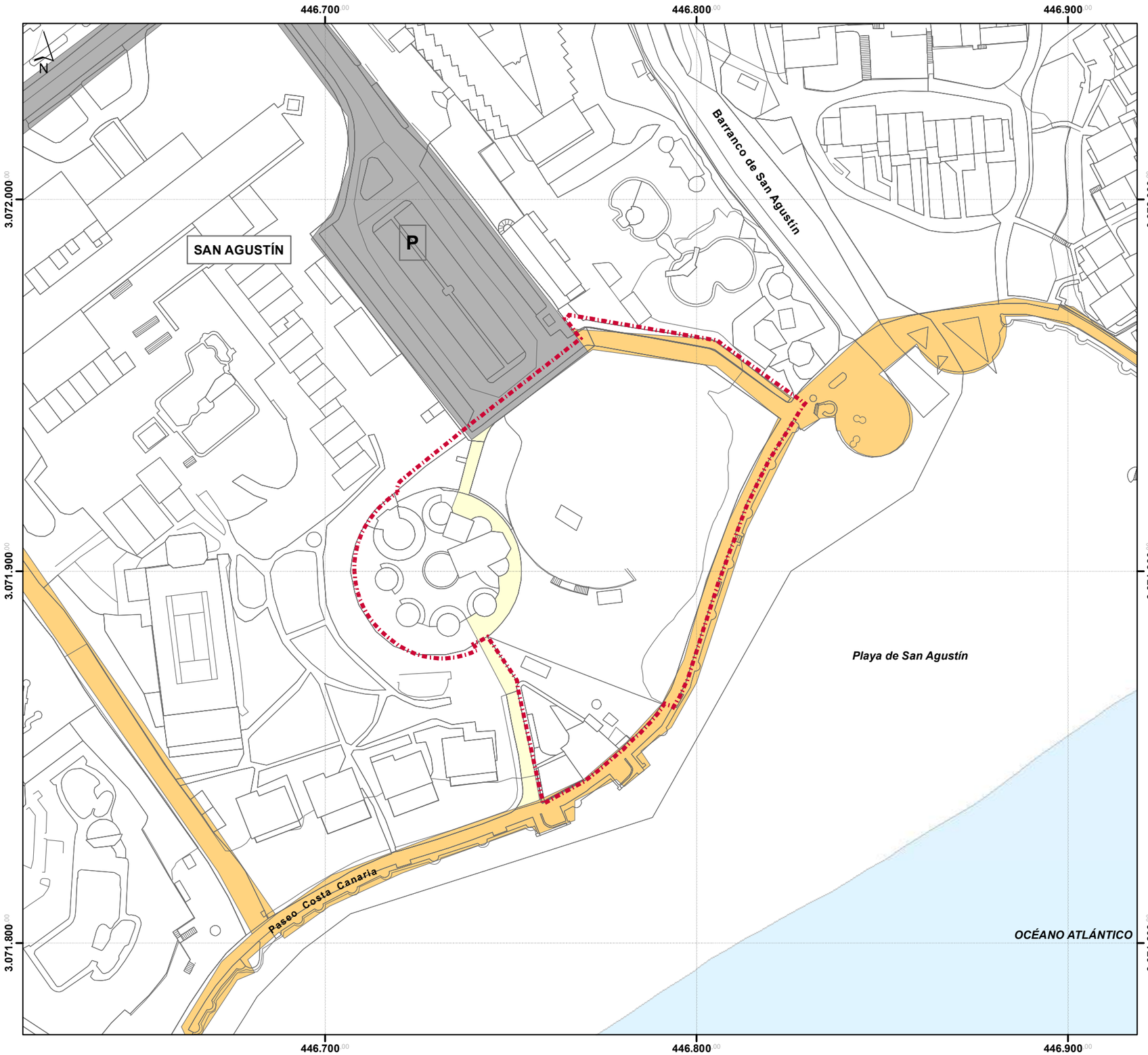
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPO DE VIARIO

- Carretera
- Peatonal
- Paso de acceso al litoral



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura Viaria**	Nº PLANO: **IU.09**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

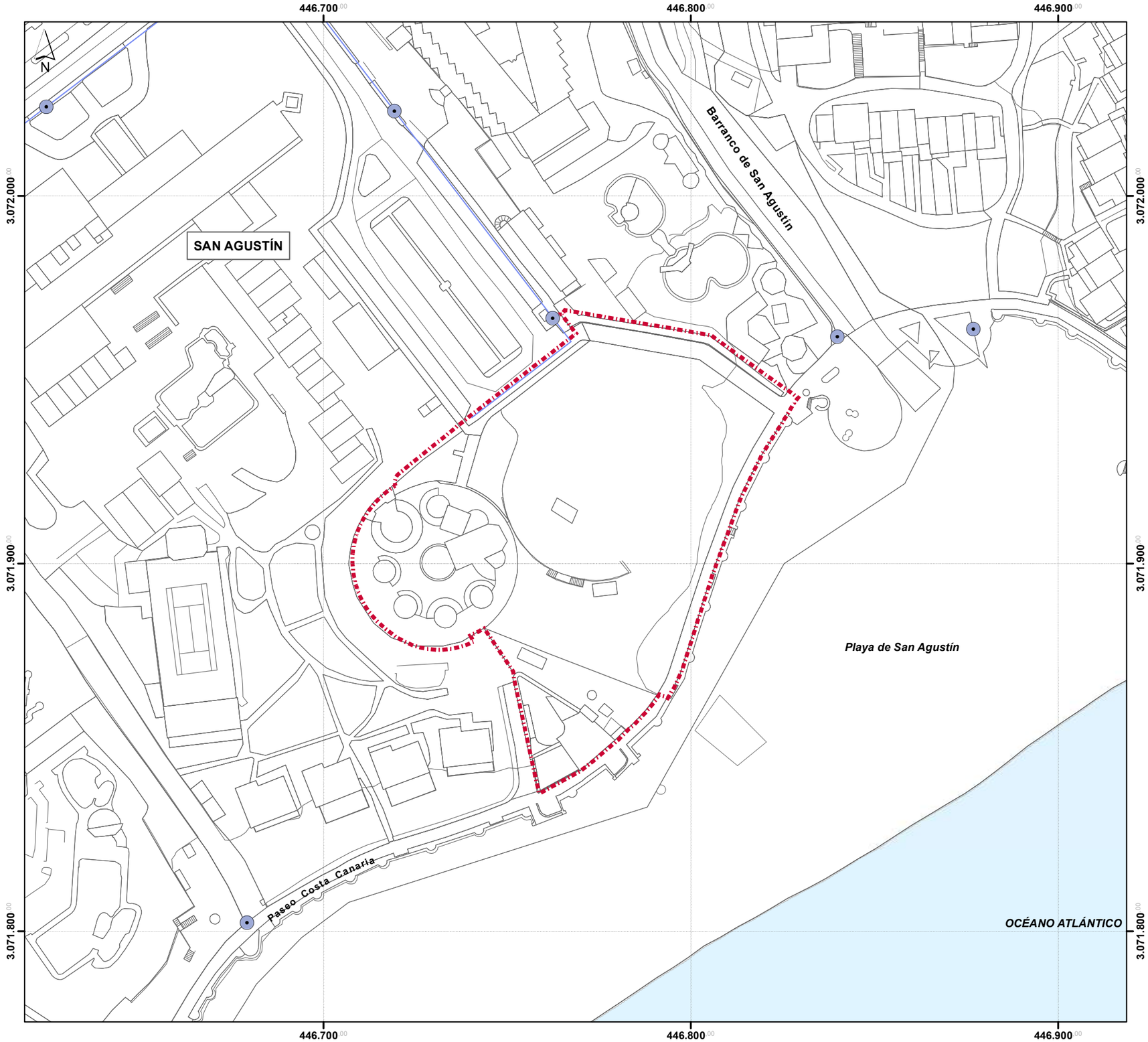
Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ABASTECIMIENTO

- Arqueta
- Tubería



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Abastecimiento**	Nº PLANO: **IU.10**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

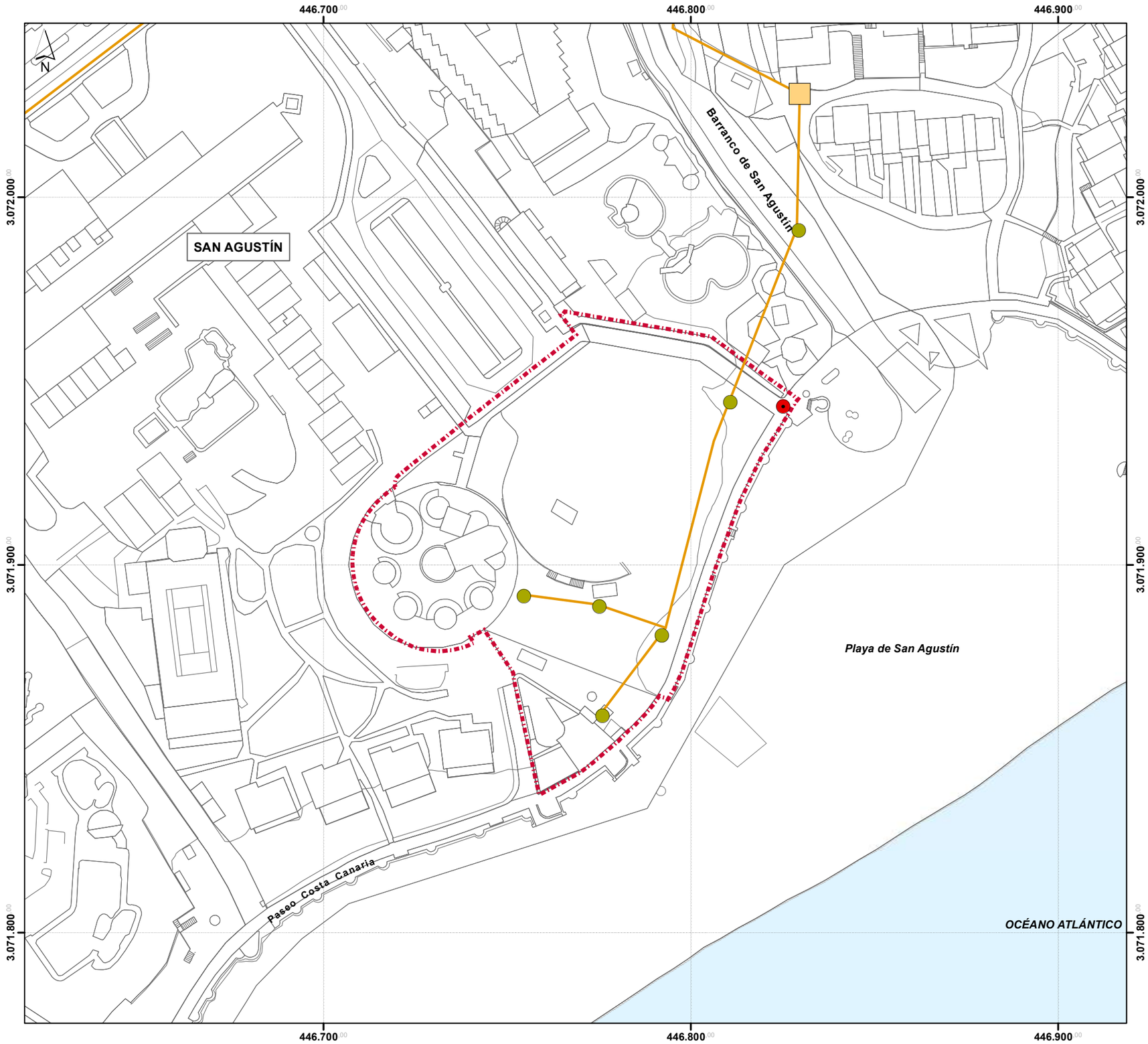
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE SANEAMIENTO

- Arqueta de saneamiento
- EBAR
- Pozo
- Colector



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Saneamiento**	Nº PLANO: **IU.11**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

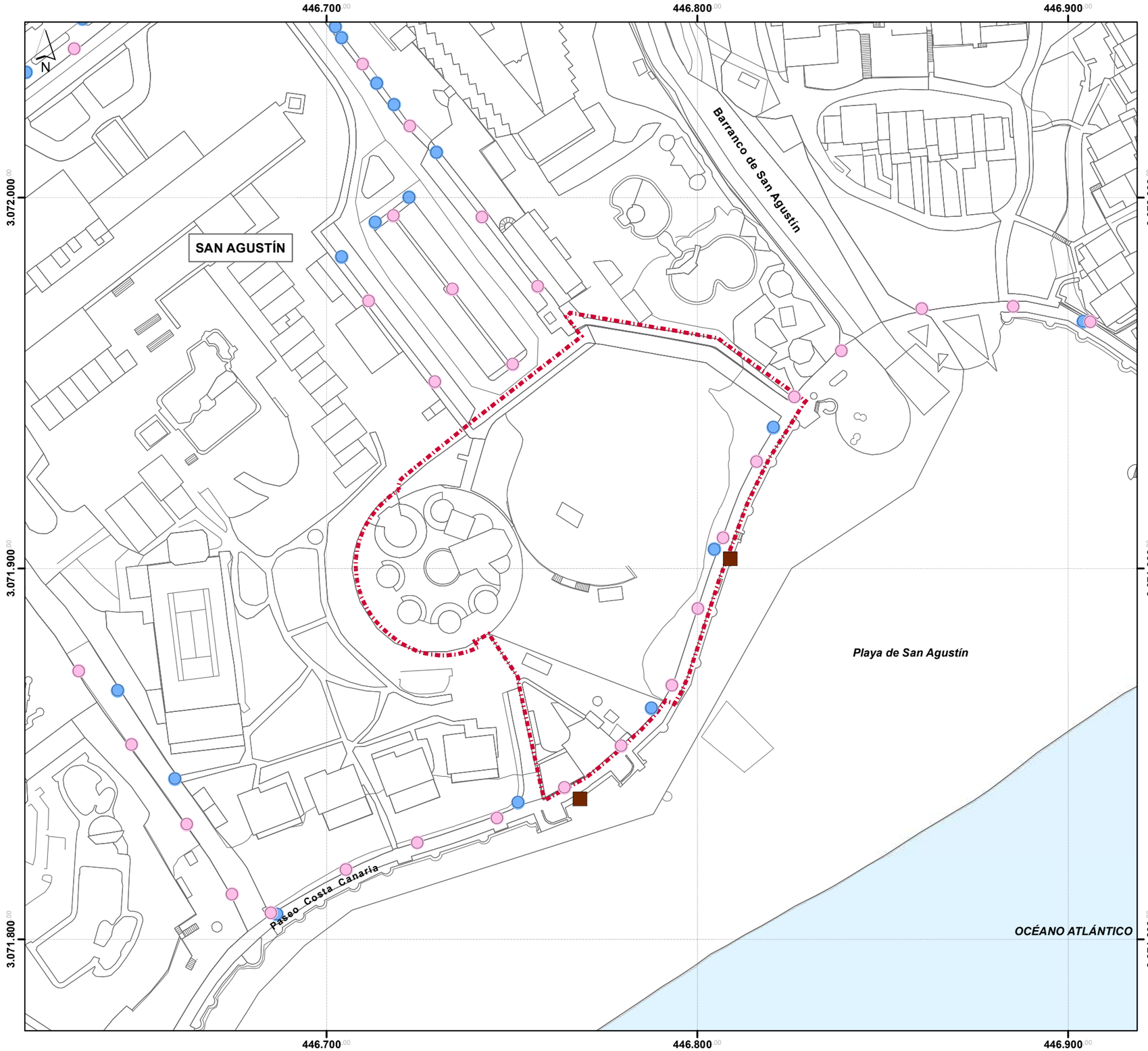
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ALUMBRADO

- Farola
- Foco

RED ELÉCTRICA

- Arquetas eléctricas



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Red Eléctrica y Alumbrado**	Nº PLANO: **IU.12**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

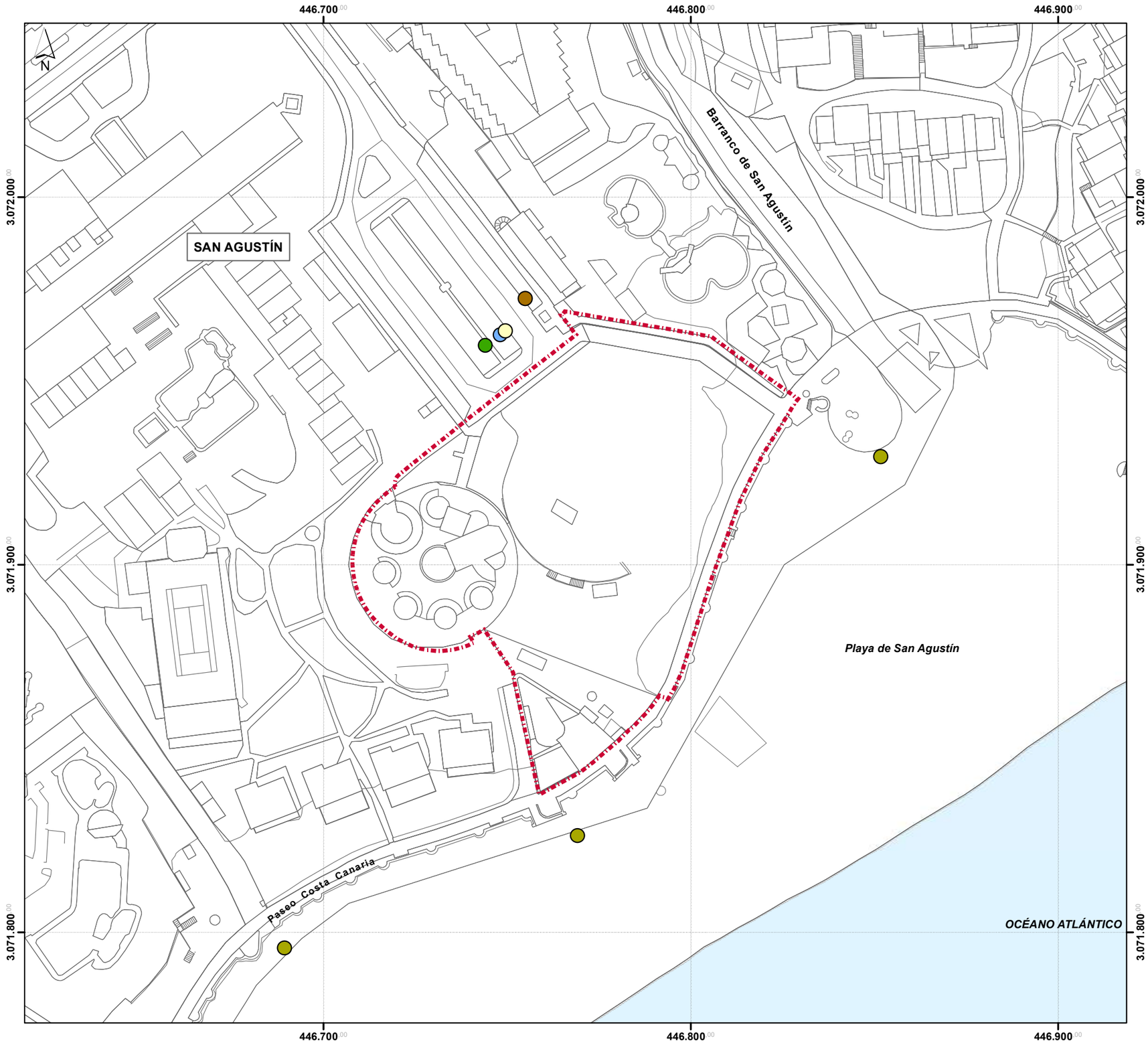
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RESIDUOS

- Envases
- Orgánico
- Papel
- Papelera
- Vidrio



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Residuos**	Nº PLANO: **IU.13**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

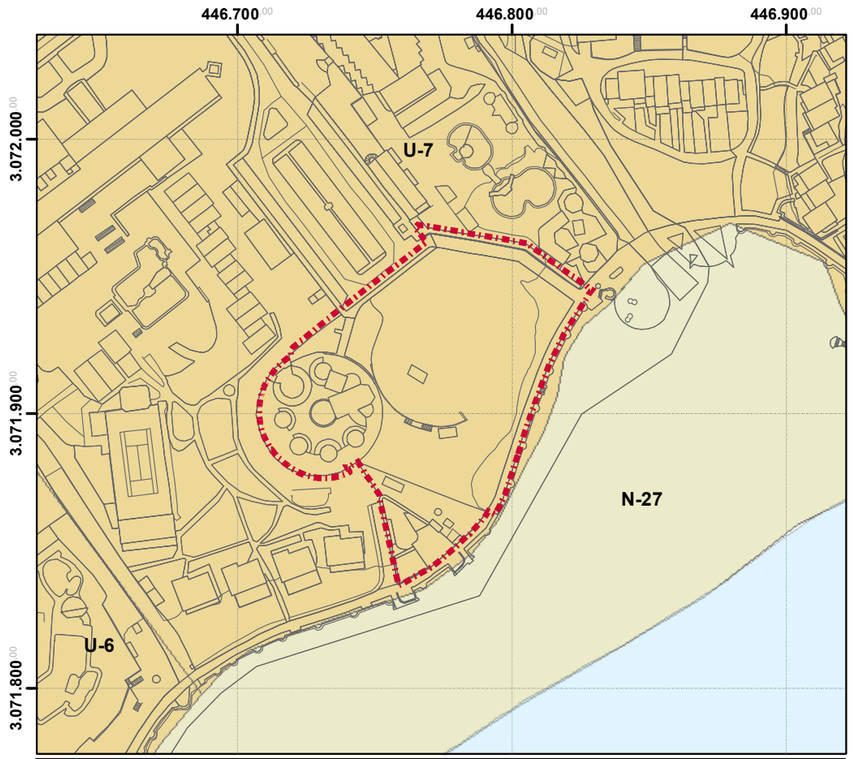
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

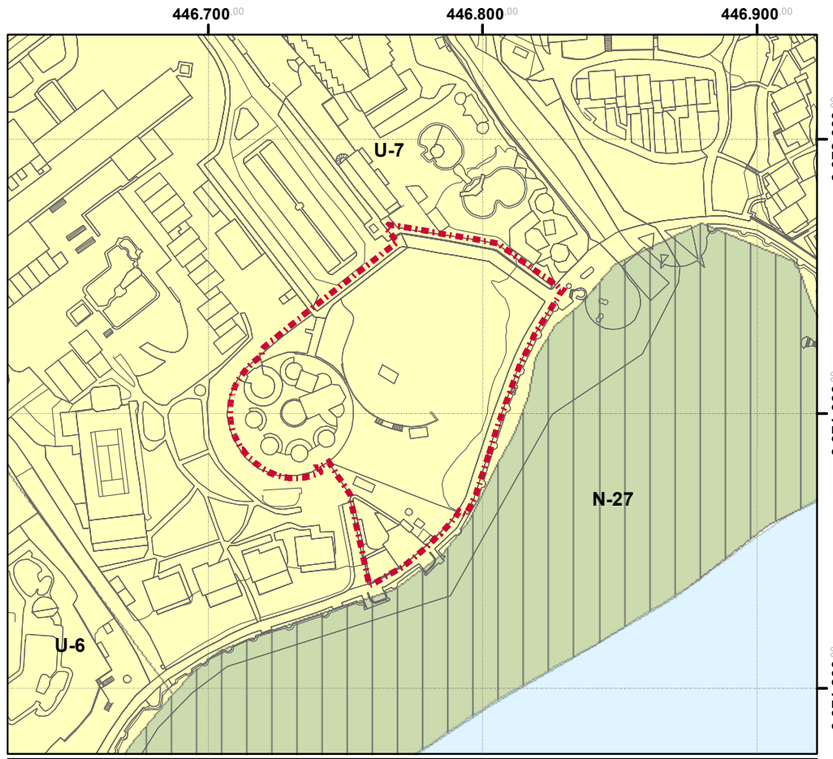
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



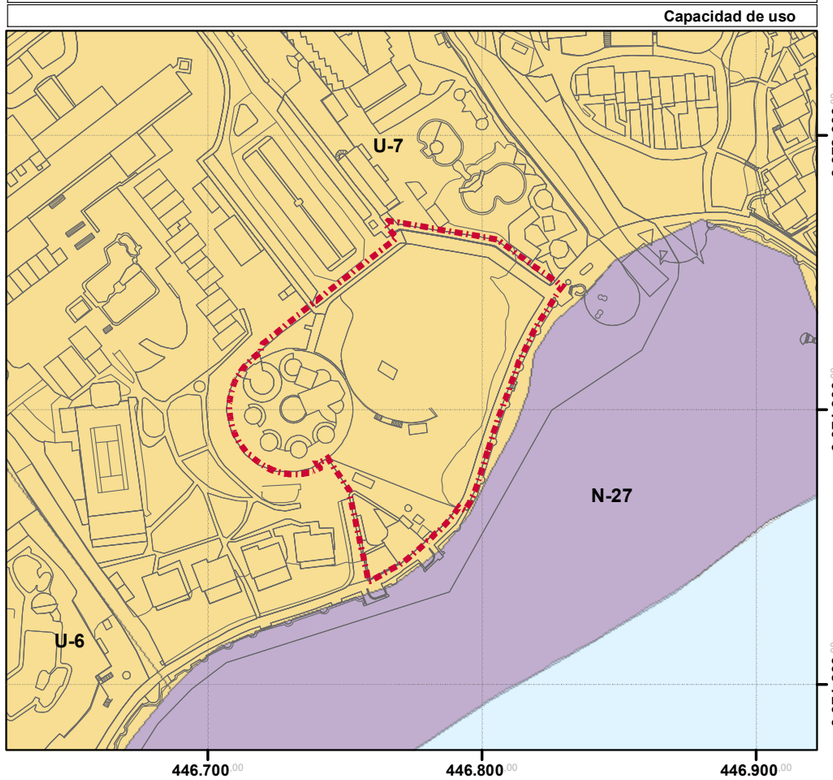
Problemática Ambiental



Calidad para la Conservación



Límite de uso



Capacidad de uso

LEYENDA

DELIMITACION

- Ámbito de actuación
- Cartografía

UNIDADES AMBIENTALES

N-27. Playas (Playa del Inglés, San Agustín, Playa del Águila, Playa Corral

U-6. Área turística con predominio de la edificación entremedianera (Meloneras, Campo Internacional Sonneland, Playa del Inglés, San Agustín

U-7. Área turística con predominio de la edificación en bloque (San Bartolomé de Tirajana, Meloneras, Faro de Maspalomas, Campo Internacional, Playa del Inglés, San Agustín, Bahía Feliz)

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

- Unidad con dominio de la problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edifcicaciones y construcciones
- Unidad sin problemática ambiental significativa

LIMITACIONES DE USO

- Unidad con limitaciones de uso derivadas de su calidad para la conservación significativa
- Unidad sin limitaciones significativas

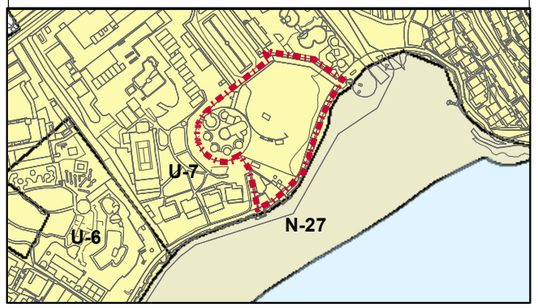
CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

- Alta
- Baja

CAPACIDAD DE USO

- Conservación por valores geoecológicos y del paisaje natural
- Mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras

Unidades Ambientales PGO Supletorio'12





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE DIAGNÓSTICO: **Diagnóstico Ambiental** Según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **DA.01**
	ESCALA: **1:2.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

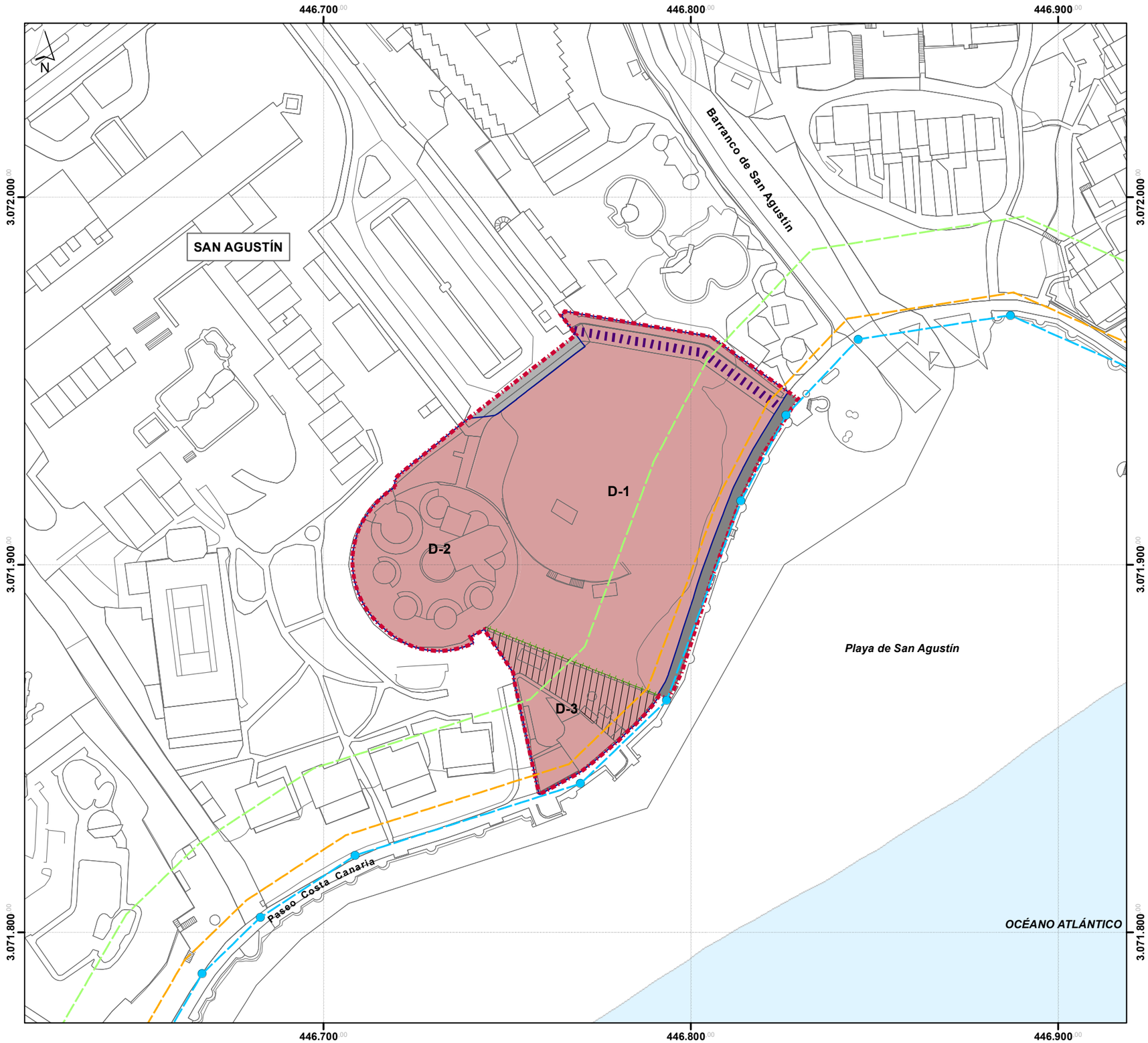
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:43:48 Fecha: 17-02-2025 15:44:14
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AAD11C5DD0620036B836FE5A17B7F7B5

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:26

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:27



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA 1

- Equipamiento Turístico Complementario
- Paseo
- Peatonal
- Espacio Libre de la Edificación
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Servidumbre de acceso al litoral



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE ORDENACIÓN: **Alternativa 1**	Nº PLANO: **ALT.01**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

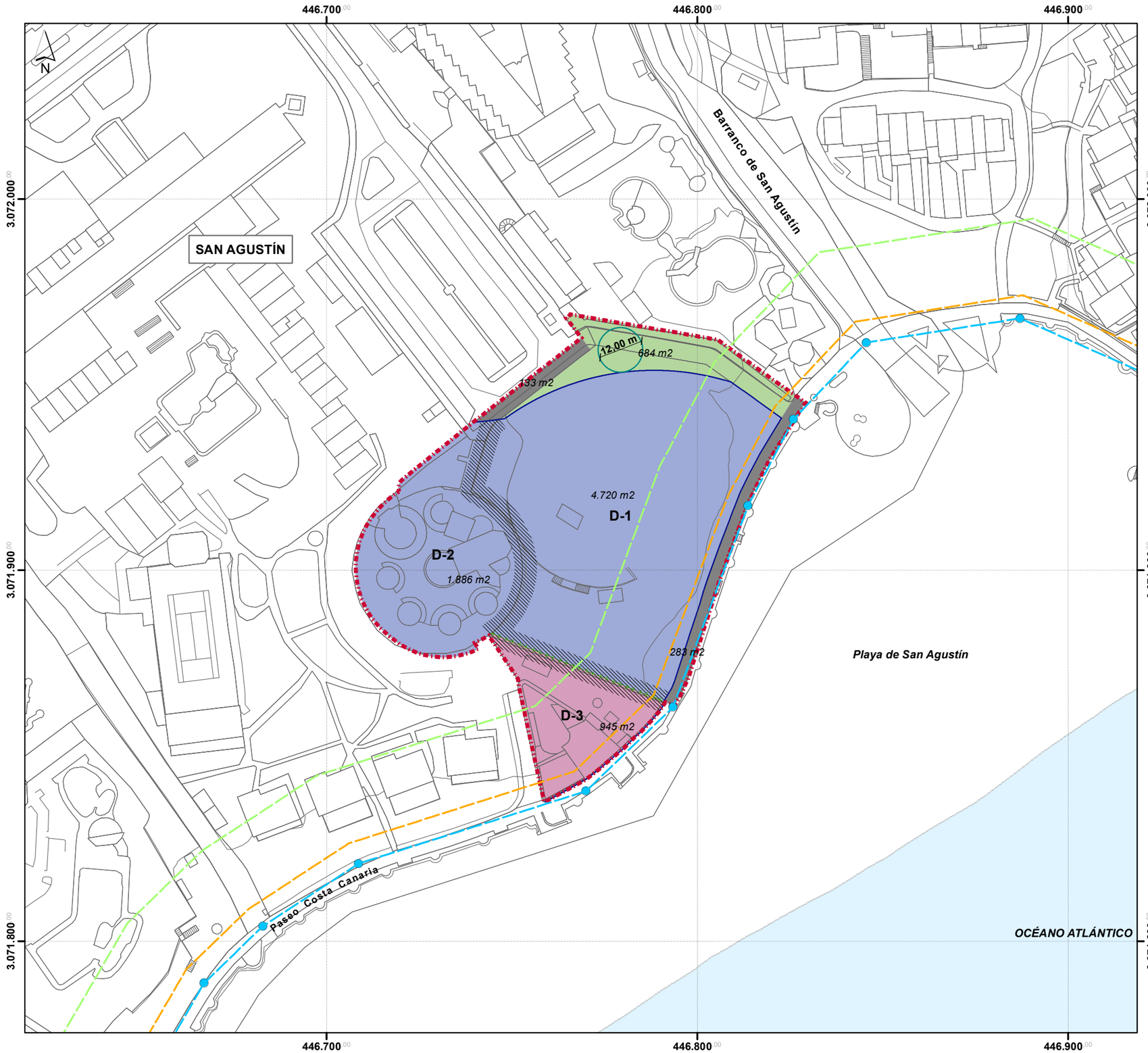
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:32 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): BE38AF79D76DAEB04DE411ABDBC9DE3E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BE38AF79D76DAEB04DE411ABDBC9DE3E

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:38 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:33



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA 2

- Turístico
- Equipamiento Turístico Complementario
- Sistema General de Espacios Libres
- Carretera
- Paseo
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Retranqueo *3 m*



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE ORDENACIÓN: **Alternativa 2**	Nº PLANO: **ALT.02**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **julio 2024**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ MORALES - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:44:32 Fecha: 17-02-2025 15:44:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): BE38AF79D76DAEB04DE411ABDBC9DE3E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BE38AF79D76DAEB04DE411ABDBC9DE3E

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:38

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:33

REPRESENTACIÓN LEGAL ESPECIAL ANTE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y AUTORIZACIÓN PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS ARCO

DON JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, ciudadano español, titular del D.N.I. 05.400.522-F, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle María de Molina número 39, 7º D, Madrid, actuando en nombre y representación de la entidad **SAN AGUSTIN REALTY, S.L.**, en calidad de **administrador único,** posición que ostenta en virtud de escritura pública otorgada ante el Sr. Notario de la Comunidad de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, en fecha de 14 de noviembre de 2013, con el número 5.675 de su protocolo; mediante la presente autorizo a **DOÑA CAROLINA RAMÍREZ MORALES,** mayor de edad, provista de D.N.I. 78473947V, en representación de la Entidad **URBANFIX S.L.** y a **DON LUIS JORGE CASTELLANO VERDUGO** con D.N.I. 45332922Z para que **INDISTINTAMENTE** en mi nombre y representación y conforme a lo recogido en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y otorgando igualmente la autorización necesaria para que, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, para que, **actúen, soliciten, gestionen, tramiten, liquiden, reciban y contesten cuanta información y trámites entiendan oportuno, incluyendo, aunque no agotando, mi representación más amplia en Derecho, ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en los siguientes términos:**

- **Expresamente y de manera fehaciente se apodera a los arriba mencionados a representarme ante el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para proceder con la entrega de la totalidad de la documentación correspondiente a cualquiera de las fases de la Modificación Menor de la Parcela "D" – San Agustín, del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana con la finalidad de que se proceda con la tramitación de la misma.**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 17 de septiembre de 2024.

Firmado:

RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LUIS - 05400522F

Firmado digitalmente por RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LUIS - 05400522F
Fecha: 2024.09.18 10:44:52 +02'00'

_____

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, D.N.I. 05.400.522-F

Firmado por:	JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 18-09-2024 09:44:52
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): BF3A7A11B3F072AC70BE7857D87A052B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BF3A7A11B3F072AC70BE7857D87A052B

Fecha de sellado electrónico: 07-04-2026 12:06:41 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:35

MODIFICACIÓN MENOR

PARCELA “D” SAN AGUSTÍN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

URBANFIX S.L.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
AGOSTO 2024

URBANFIX S.L.
CIF: B-76301944

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 2/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM I-1

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-1

2. REDACTOR I-4

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM I-5

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM II-5

4. ALCANCE Y VIGENCIA II-5

5. CONTENIDO II-6

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO III-6

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA III-7

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO III-9

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN. III-14

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN IV-14

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR. IV-15

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE V-17

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL VI-18

10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL VI-18

10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS VI-19
10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA VI-24
10.3. EDAFOLOGÍA VI-25
10.4. HIDROLOGÍA VI-26
10.5. FLORA Y FAUNA VI-29
10.6. BIODIVERSIDAD VI-30
10.7. POBLACIÓN VI-31
10.8. PATRIMONIO CULTURAL VI-33
10.9. PAISAJE VI-34
10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES VI-35
10.11. CALIDAD AMBIENTAL VI-38

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL VI-39

11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO VI-40
11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO. VI-47
11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL VI-47

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 3/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VII-49

12. ALTERNATIVA 1 ..... VII-49

13. ALTERNATIVA 2 ..... VII-51

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM VIII-52

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES IX-53

14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM IX-54
14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS IX-54
14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS IX-55

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES X-58

15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA. X-58

16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR. X-58

17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-. X-61

18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA) X-62

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO XI-63

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XII-64

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM XIII-65

19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO XIII-65

20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO XIII-66
20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA XIII-66

21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA XIII-67

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 4/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

CAPÍTULO I.DATOS GENERALES DE LA MM

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico[1] de la Modificación Menor[2] del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana[3] en el ámbito de la Parcela "D" en San Agustín.



Ilustración 1. Ámbito de ordenación de la MM. Elaboración propia.

El ámbito de actuación comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, pasos peatonales y caminos de acceso al litoral.

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

La Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente

[1] En adelante, DAE.

[2] En adelante, MM.

[3] Aprobado definitivamente por la COTMAC en sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. En adelante, PGO'96.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 5/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. Esta Entidad es propietaria de la **parcela D-1**, cuya descripción es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.*
>
> *REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT*
>
> *FINCA REGISTRAL: 8984*



Ilustración 2 .- Parcela D1. Elaboración propia

- Entidad mercantil YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, nº. 4 de Playa del Inglés, C.P. 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, correspondiéndose la descripción de la finca propiedad de esta entidad con la siguiente:

  > *URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 6/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

FINCA REGISTRAL N.º 2/576.

Se corresponde con la **parcela D-2.**



Ilustración 3 .- Parcela D2. Elaboración propia

- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la finca se identifica con la siguiente:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 7/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.



Ilustración 4 .- Parcela D3. Elaboración propia

Se corresponde con la denominada en esta MM como **parcela D-3.**

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

2. REDACTOR

El equipo redactor de la MM se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau. n.º 1, oficina 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

Suscribe la autoría de este DAE Doña Itahisa Chávez Santana y Doña Lisandra D. Henríquez Ramos, técnico y responsable en calidad de coordinadora del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*[4], indicando titulación y firma.

[4] En adelante, LEA.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 8/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM

Actúan como órganos competenciales en esta MM los siguientes en virtud del artículo 5 de la LEA y artículo 2 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*[5]:

- Órgano Ambiental[6], considerado aquel que:

  e) "Órgano ambiental": órgano de la Administración pública que elabora, en su caso, el documento de alcance, que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones ambientales estratégicas, los informes ambientales estratégicos, las declaraciones de impacto ambiental, y los informes de impacto ambiental.

  En esta MM, el Órgano Ambiental lo representa la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Órgano Sustantivo[7], considerado aquel que:

  d) "Órgano sustantivo": órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquella.

  Por lo dispuesto en el artículo 10 de la LSENPC, es el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el que ostenta las competencias en ordenación urbanística con lo que constituye el Órgano Sustantivo de esta MM.

- Órgano Promotor[8], considerado como:

  Promotor: La persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.

  Son las Entidades Mercantiles y propietario particular supra citado los que actúan como órganos promotores de esta MM.

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM

4. ALCANCE Y VIGENCIA

El alcance que persigue esta MM consiste en la recalificación urbanística del ámbito de ordenación de tal modo que se establezcan otros usos distintos a los ahora vigentes, adaptados y en coherencia con los de la pieza turística en la que se encuentra esta Parcela D.

En cuanto a la vigencia de esta MM, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste;

---

[5] En adelante, LSENPC.

[6] En adelante OA.

[7] En adelante OS.

[8] En adelante OP.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 9/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones. Este es el caso del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana[9], una nueva actualización de este instrumento municipal que podría modificar las determinaciones de la MM. Este se encuentra actualmente en fase de aprobación inicial.

5. CONTENIDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC y el artículo artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*[10], el presente documento Borrador consta de los siguientes TOMOS:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
    - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
    - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO

En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, unificando y desarrollando la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y la *Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones en el ámbito estatal. Por otro lado, unifica en una sola norma dos disposiciones: la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos* y modificaciones posteriores al citado texto refundido, normativas que también traspusieron ambas Directivas.

Además de lo expuesto, este DAE se apoya en la pretensión de la LEA de ser una herramienta para conseguir la sostenibilidad de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental, previendo aquellas acciones que puedan suponer efectos significativos para el medio. Dichos efectos deben ser entendidos en la literalidad del artículo 5 de la LEA, es decir, como la alteración de carácter

[9] En adelante, PGOS.

[10] En adelante, RPC.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 10/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

permanente o de larga duración de uno o varios de los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados[11].

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con carácter básico, en el marco de la LEA, la MM se encontraría en los supuestos contemplados en el artículo 6.2:

> *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*
>
> *1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
>
> *d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
>
> *2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
>
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
>
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En coherencia con este precepto normativo, a nivel autonómico, el artículo 86.1 de la LSENPC establece que la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Así las cosas, la citada LSENPC recoge en el artículo 165 que las modificaciones menores del planeamiento 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:

> *Artículo 165*
>
> *[…]*

[11] Definición de "*impacto o efecto significativo*" y "*evaluación ambiental*" recogidos en el artículo 5.1 de la LEA.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

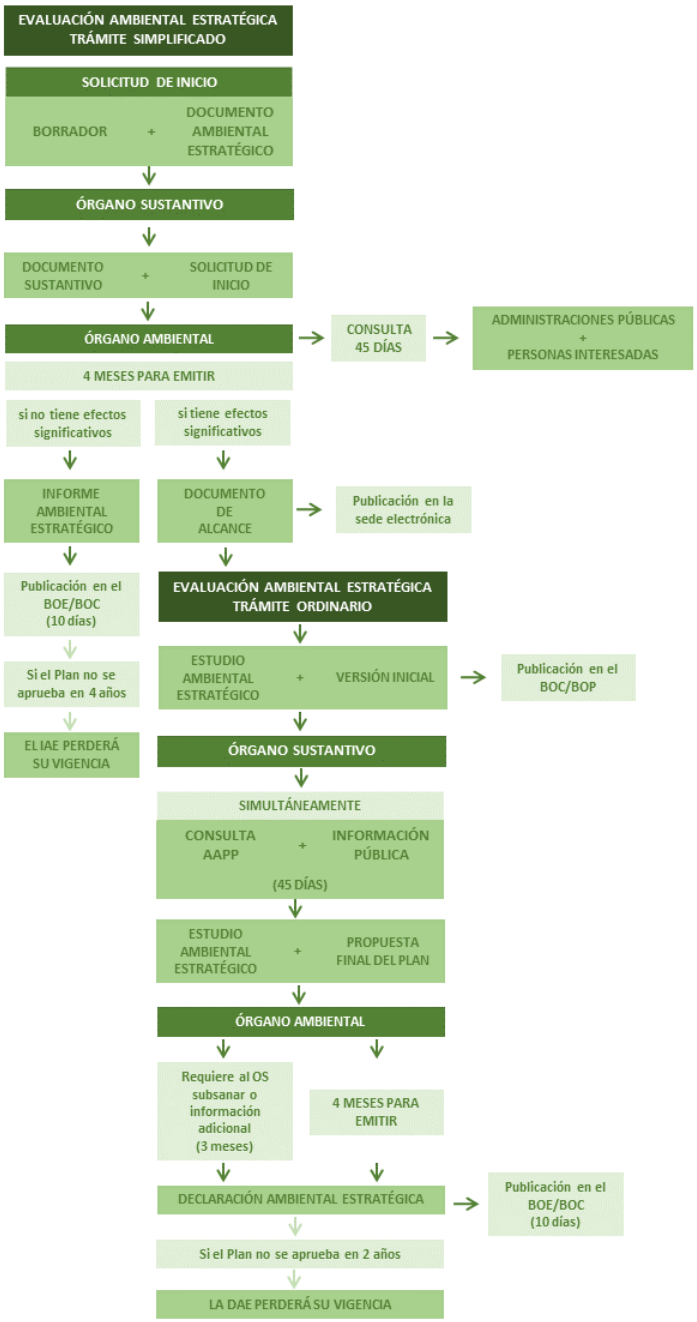
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 11/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

*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.

Se concluye, por tanto, que es necesaria la evaluación ambiental estratégica simplificada. La LEA, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:



Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 12/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este DAE tiene por objeto y alcance analizar las repercusiones ambientales de la MM, es decir, su alcance se circunscribe a evaluar las determinaciones de ordenación del documento sustantivo concretadas en la modificación de la calificación urbanística de las parcelas del ámbito de ordenación, sus parámetros urbanísticos y la mejora y adecuación del espacio público de acceso al litoral.

Los contenidos del DAE vienen fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC en su Anexo, Capítulo II, Sección Única; por lo que se estructura de la siguiente manera:

LEA	DECRETO 181/2018	DAE
ARTÍCULO 29	**ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA**	
1.a) Los objetivos de la planificación.	*a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico. CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.a: a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla. Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.*	*CAPÍTULO IV*
1.b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	*b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico. CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.b: b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación. Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación. Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera. Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: - El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo*	*CAPÍTULO II Y CAPÍTULO VII*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 13/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

	a desarrollar. *- Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).*	
1.c) El desarrollo previsible del plan o programa.	*c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico. CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.c:* *c) Desarrollo previsible del plan o programa: deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).*	*CAPÍTULO VIII*
1.d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	*d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.b:* *b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa:* *Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio. En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:* *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.* *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.* *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.*	*CAPÍTULO VI*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 14/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

	CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.d: *d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa: Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una. Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación.* *El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación.* *La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.*	
1.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	*e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.f:* *f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:* *Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.*	*CAPÍTULO IX*
1. f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	*f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.*	*CAPÍTULO X*
1. g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	*g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el*	*CAPÍTULO III*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 15/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

	punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).	
1.h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	*h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado "objetivos del plan".*	*CAPÍTULO XII*
1.i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.	*i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plano programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.g: g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos: Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice). A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*	*CAPÍTULO XI*
1. j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	*j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.i: j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce.*	*CAPÍTULO XIII*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 16/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

RD 7/2015 **Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**	**RESUMEN DE PLANOS**
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.	*.-Áreas de interés* *-Áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos* *.-Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación* *- Hidrogeología: descripción de la red hídrica y aprovechamientos de las aguas subterráneas.* *-Edafología: áreas con valor agrícola.* *-Vegetación: unidades de vegetación y áreas de interés.* *-Flora y fauna: Presencia y ubicación de especies.* *- EENNPP: áreas objeto de protección* *- Riesgos: peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.*
DECRETO 181/2018	
ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 17/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

En aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la LEA, para evitar la duplicidad de evaluaciones, este DAE deberá desarrollarse en concordancia con la evaluación realizada de este suelo por el instrumento de ordenación que motivó su ordenación pormenorizada.

Inicialmente, este suelo fue ordenado por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996[12], aprobado definitivamente por la *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias* en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. Fue publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia.

Este carece de evaluación ambiental que pudiera advertir de la existencia de efectos ambientales en este suelo, por lo que la evaluación que se llevará a cabo en el presente DAE tendrá por objeto la evaluación de la ordenación pormenorizada nunca evaluada.

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos generales que se plantean en la MM son:

- *Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.*
- *Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.*
- *Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.*

Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la MM se contemplan:

- *Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente - D3-*, en una de las alternativas propuestas.
- *Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.*
- *Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.*
- *Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.*
- *Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.*

De manera específica, el DAE perseguirá como objetivos concretos en esta MM:

- Verificar que las modificaciones planteadas en el ámbito de ordenación no generan un efecto significativo en los diferentes factores ambientales presentes ni en su entorno.
- Constatar que no se producen efectos acumulativos a los que ya pudiera tener este suelo.
- Examinar que esta MM ordena de manera racional y equilibrada el ámbito, desarrollando un aprovechamiento óptimo del suelo.
- Asegurar que la MM mejora la calidad ambiental del ámbito.
- Corroborar que no existen afecciones a la salud por cualquier tipo de contaminación ambiental.

[12] En adelante, PGO.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 18/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

- Demostrar que no afecta a la población negativamente, en especial a los diferentes grupos u colectivos sociales.
- Garantizar que las propuestas de ordenación se encuentran en sintonía con las previsiones de los efectos del cambio climático de manera que se adapten a estas, así como la posibilidad de servir como actuaciones dirigidas a su mitigación.
- Cotejar que no existe ni exposición ni vulnerabilidad ante los riesgos naturales.
- Verificar que no existe afección a elementos patrimoniales culturales.
- Asegurar que las actuaciones se prestan en sintonía con las características paisajísticas.
- Cotejar que las medidas establecidas para reducir, compensar o mitigar los posibles efectos a los factores ambientales sean suficientes, ejecutables y efectivas.

El cumplimiento de estos objetivos permitirá predecir si, tras la aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, es necesario someter el instrumento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario.

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR.

Entendiendo que la protección ambiental debe asegurarse desde las diferentes esferas (ambiental, económica y social) y que el concepto sostenibilidad conlleva un desarrollo equilibrado de estas tres; se presenta complejo establecer una clasificación para diferenciar entre los objetivos, principios y criterios puramente ambientales o netamente urbanísticos, dado que existe una transversalidad entre ellos.

Tomando en consideración lo anterior, se ha elaborado el marco específico al que se ajustan los objetivos propios de la MM con relación a las diferentes escalas territoriales, donde el propio escenario municipal, así como el insular y el regional, se presentan como las referencias más concretas, directas y detalladas al objeto de la citada modificación, de su alcance, y de las dimensiones de su ámbito de estudio y actuación. Así, se citan además otras de escala suprarregional (nacional e internacional) que sirven como marco a las anteriores, algunas de las cuales (hasta el momento) no han sido traspuestas o contextualizadas en el ámbito de Canarias.

Partiendo por tanto de las escalas más concretas, en lo referente al ámbito regional, cabe citar la Estrategia Canaria para la Lucha Contra el Cambio Climático que propone afrontar los efectos ambientales negativos mediante un Plan de Mitigación, basado principalmente en la Estrategia Española de Cambio Climático y Engería Limpia (y el Plan Nacional de Adaptación), la Estrategia Europea de Adaptación y la Estrategia Territorial Europea (ETE): un conjunto al que se ajusta la presente modificación en tanto en cuanto su contenido sirve de base para el diseño de alternativas de ordenación en línea con los contenidos de las citadas estrategias y planes, teniendo en cuenta las características del entorno que acoge el ámbito de actuación.

Se está ante un escenario caracterizado por condiciones climáticas singulares, tanto por su condición particular como por su emplazamiento en el marco territorial canario-africano, para el que se estima en caso necesario (con base en los resultados del diagnóstico y de las características de la alternativa seleccionada entre las propuestas) la implementación y desarrollo de medidas de conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio preexistente (tal como fijan los objetivos de la ETE) como por ejemplo considerar la proximidad del ámbito de actuación respecto de espacios de fragilidad como es el litoral o los sistemas naturales vinculados al barranco o Cañada de San Agustín.

Además, en aras de la coherencia de la MM respecto a dichas estrategias, esta debe responder igualmente a la situación del ámbito de actuación respecto a un espacio de vulnerabilidad, por tratarse de un entorno de proximidad costera o litoral; con frecuentes y/o intensos episodios climáticos adversos que requiere de atención especial para su adaptación a posibles riesgos derivados del cambio climático. Cuestiones que, promulgadas como objetivos/principios/criterios por las referidas estrategias y planes y en el marco de la presente modificación, van en la línea de la sostenibilidad y la protección ambiental mediante

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 19/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

medidas tales como la reducción del consumo de recursos y la reordenación eficiente de los sistemas económicos y territoriales.

En este sentido, con respecto al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, la MM se presenta en la línea de los objetivos y el modelo de ordenación previstos para la ordenación territorial del turismo y, en particular, de aquellos de carácter específico relacionados con los recursos. Esto es, este instrumento asume las orientaciones del Plan acerca de satisfacer las nuevas demandas socioeconómicas y modelos de organización territorial siempre que sus impactos (en caso de haberlos) fuesen limitados o incorporasen aspectos que favorezcan o mejoren la calidad ambiental. Cuestiones que como las anteriores, se trasponen a través del proceso de análisis y diagnóstico del ámbito de actuación y su ámbito territorial de referencia, mediante la selección de la/las alternativa/alternativas ambientalmente viable/s; y del diseño de medidas.

Así, entendiendo que la MM queda orientada a favorecer o facilitar la implantación de determinados productos turísticos, estos no deberán suponer una alteración sensible de los valores naturales del territorio, tomando como referencia objetivos del PIO-GC basados en el desarrollo de un modelo territorial equilibrado, sostenible y eficiente.

Precisamente, en lo referente a la ordenación turística, la MM presenta una correlación respecto a los contenidos del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria de modo que, si bien dicha modificación no conlleva un crecimiento urbanístico sensible, respeta los usos propios de la zona en la que se emplaza su ámbito de actuación y contribuye a la materialización de los propósitos que persigue el PTE, ya que responde al objetivo de regeneración del entorno turístico de San Agustín, el cual contempla y asume compromisos de sostenibilidad como parte de la reconversión de este enclave. Diseño que se alinea a las previsiones de conservación del conjunto y estructura del entorno en el que se integra, incluso, aportando aspectos de mejora para el paisaje del frente litoral y la minimización de posibles impactos.

Por otra parte y de igual modo cabe referir el marco de la LSENPC a la que se somete la MM, con especial atención respecto a las consideraciones frente a posibles efectos ambientales que pudieran ser de carácter negativo, o los referidos a la mejora de la calidad ambiental del entorno objeto de la propia modificación, mediante el diseño o definición de aspectos y medidas que permiten reducir o reconducir (en caso necesario) los citados posibles efectos o mejoras, entre las que sirve como ejemplo la integración paisajística o la contención, compacidad e integración de usos complementarios a los existentes, en línea con el principio constitucional de desarrollo sostenible.

Correlación de la MM respecto al marco legislativo, conforma también la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1998, de 28 de junio, de costas; en este caso respecto a la premisa de tener en cuenta los posibles riesgos o la merma sustancial del equilibrio y progreso físico natural de la costa, su protección y conservación; o de los recursos y valores naturales y culturales que la costa presenta respecto al territorio en el que se tiene previsto actuar. Aspectos a los que se refiere también la Estrategia para la Adaptación de la Costa a los efectos del Cambio Climático.

Es precisamente en el contexto nacional en el que se presenta la citada Ley 2/2013 donde surge la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local cuyos contenidos toma en consideración la MM en relación con el desarrollo urbano, la movilidad, la gestión urbana, la edificación y el cambio climático, a través de criterios como los de austeridad, ecoeficiencia, equidad u optimización de recursos que son tenidos en cuenta, por ejemplo, en la consideración o valoración de las alternativas de ordenación propuestas.

Por último, y a una escala más amplia se acogen en cierto modo los objetivos/principios/criterios contenidos en las anteriormente citadas estrategias y planes: se han traído como referencia para la MM los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados como parte del Plan de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Existe una llamada internacional tendente a adoptar medidas que permitan mejorar

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 20/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

la vida a partir de prácticas sostenibles, demanda a la que la MM se aproxima particularmente mediante lo que los ODS denominan como ejes de prosperidad, planeta y personas (sin menoscabo del resto).

Así, se entiende el concepto de sostenibilidad desde el punto de vista de responder al equilibrio funcional del sistema turístico en el que se enmarca el ámbito de actuación y de estudio de la MM, tomando en consideración la oferta existente y la evolución de la demanda de los diferentes usos, actividades y productos turísticos, a fin de revertir en el desarrollo efectivo del destino turístico y del desarrollo local del entorno sobre el que se actúa. Se trata en definitiva de adoptar medidas dirigidas a la la integración respecto del entorno en el que se emplaza y sitúa el ámbito objeto de modificación, ya que se está ante un espacio densamente urbanizado en el que cualquier nueva intervención requiere el diseño de medidas que ayuden a reducir o evitar posibles efectos sobre (o derivados) del clima y sus dinámicas de cambio, atendiendo en particular a la proximidad que se da respecto a la línea de costa y, por ende, al escenario marino y los ecosistemas vinculados, algunos de ellos de especial relevancia por acoger comunidades sensibles o frágiles como por ejemplo los relacionados al *Delphinus delphis delphis* (delfín común).

En definitiva, cabe reafirmar que la MM objeto del presente documento ambiental queda sujeta tanto a estos últimos objetivos de desarrollo como a los anteriormente referenciados (y aquellos otros que promulgan las estrategias y planes citados); a los que dicha modificación responde con coherencia mediante su toma en consideración para elaborar la caracterización y el diagnóstico ambiental (cuya valoración, en consecuencia, se lleva a cabo teniendo en cuenta el citado marco), así como a partir de la definición de medidas de mitigación, compensación y/o reducción de posibles efectos ambientales negativos.

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE

La metodología empleada para la redacción de este DAE se esboza en coherencia con los objetivos planteados por la LEA y en sintonía con los preceptos normativos planteados en el Anexo del RPC. Esto es, la metodología para la evaluación de los efectos de esta MM se inicia con la delimitación de las áreas del territorio que presenten valores a tener en cuenta en el análisis. Sobre estas áreas y su superposición con las propuestas de ordenación se realiza la evaluación y consecuente establecimiento de medidas ambientales que deben ser incorporadas en los planes evaluados. Con todo ello se consigue el principio de integración y prevención que persigue la evaluación ambiental[13].

En consecuencia, se procederá en primera instancia a caracterizar la situación medioambiental, siguiendo de igual manera el esquema y contenidos propuestos desde el RPC. Toda la información expuesta en la caracterización tiene un reflejo gráfico que queda embebido en este documento; sin menoscabo de que, aquella información que necesite de mayor definición o de un ámbito mayor al de ordenación para entender su estructura o funcionamiento, se halla recogida en la serie de mapas que acompañan a esta MM.

Dicha caracterización ambiental describirá de manera objetiva cada factor ambiental y se complementará con un prediagnóstico dirigido a concretar cuáles de estos pudieran resultar afectados. Sucesivamente, se procederá a citar las propuestas de ordenación planteadas en la MM y a la evaluación de los efectos previsibles que estas pudieran tener en los estimados factores ambientales que resultarán afectados en el prediagnóstico.

Finalmente, se establecen las medidas que se consideren necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante. También se esbozan unas medidas para el seguimiento ambiental de dichas afecciones y para verificar que durante la cristalización de la

[13] Preámbulo del RPC.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 21/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

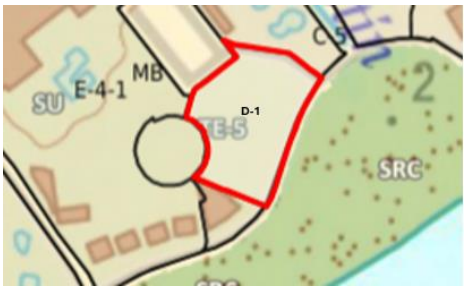
ordenación sobre el territorio las previsiones de este DAE son suficientes y correctas, de manera que pueda valorarse una mejora de la planificación y evaluación diseñadas.

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL

El ámbito de ordenación representa una pieza turística reconocida desde el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y desarrollada como tal en el PGO'96. Este ordenó en el ámbito de ordenación el uso principal pormenorizado de Centro Comercial, ordenándose por la *Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras*" los siguientes parámetros:

Parcela D1:

- Superficie: 5.821 m².
- Uso Principal: restaurantes, locales comerciales y balneario.
- Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². Construidos.
- Superficie mínima de locales: 40 m².
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.



Parcela D2:

- Superficie: 2.100 m².
- Uso Principal: restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m ²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.



10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

La parcela objeto de estudio cuenta con escasa presencia de elementos o factores de especial valor (tanto biótico como abiótico), al tratarse de una pieza transformada en la que destaca una amplia zona de aparcamientos con algunos elementos vegetales de ajardinamientos de especies exóticas. El resultado de su estado actual ha originado una situación de deterioro en la misma desde el punto de vista del paisaje, ya que carece de integración con el entorno que la circunda, aspecto que puede afectar a la cercana playa de San Agustín (referente turístico de la zona).

En este sentido, se detallan a continuación las características ambientales de la referida parcela.

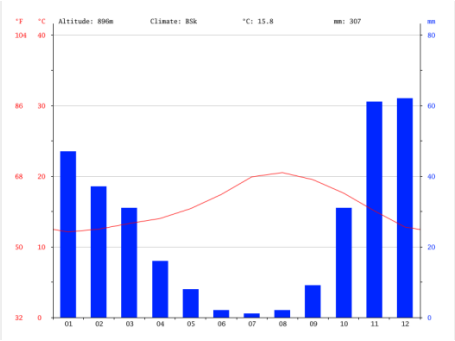
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

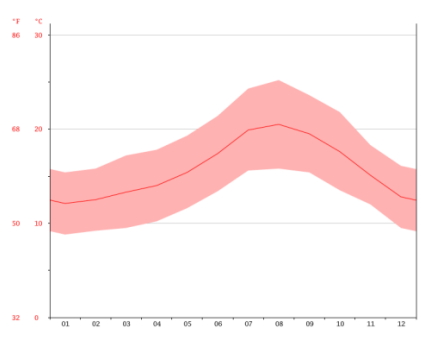
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 22/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS

En consonancia con el clima propio de la región archipelágica de Canarias, las características de la zona de estudio quedan determinadas por la influencia de los vientos alisios, con ambiente cálido y precipitaciones anuales sensiblemente escasas que se sitúan en una media anual de 104 mm y una máxima mensual de 266 mm, con máxima diaria de 116 mm que se concentran en los meses de invierno, identificándose una estación seca entre los meses de mayo y agosto.





En el caso particular de San Agustín y el área de estudio, la zona de interés se encuentra en un entorno costero orientado al sur que, en cierto modo y con especial detalle, está resguardada de la dirección dominante de los vientos del noreste que son los que habitualmente llegan cargados de humedad. Con alta influencia solar en horas y días durante el año, la temperatura media anual durante el día se encuentra alrededor de los 22 ºC, algo menor de 20 ºC como media mínima diurna en diciembre y en torno a la máxima de 26 ºC durante los meses estivales, con oscilación térmica de unos 6 ºC.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Temperatura media (°C)	12.1	12.5	13.3	14	15.4	17.4	19.9	20.5	19.5	17.6	15.1	12.8
Temperatura min. (°C)	8.8	9.2	9.5	10.2	11.6	13.4	15.6	15.8	15.4	13.5	12	9.5
Temperatura máx. (°C)	15.4	15.8	17.2	17.8	19.3	21.4	24.3	25.2	23.6	21.8	18.3	16.1
Temperatura media (°F)	53.8	54.5	55.9	57.2	59.7	63.3	67.8	68.9	67.1	63.7	59.2	55.0
Temperatura min. (°F)	47.8	48.6	49.1	50.4	52.9	56.1	60.1	60.4	59.7	56.3	53.6	49.1
Temperatura máx. (°F)	59.7	60.4	63.0	64.0	66.7	70.5	75.7	77.4	74.5	71.2	64.9	61.0
Precipitación (mm)	47	37	31	16	8	2	1	2	9	31	61	62

En definitiva, características que invitan a la celebración de las actividades sobre las que se sustenta el desarrollo turístico en la zona litoral donde se localiza el área objeto de esta MM.

10.1.1. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Existen evidencias de la incidencia del cambio climático en las características de los factores climáticos constatadas desde el nivel global ala escala local. El *Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos*[14], recopila las

[14] Contribución al proyecto MAC-CLIMA (MAC2/3.5b/254), liderado por el Consejo Insular de Energía de Gran Canaria en el marco del *Programa de Cooperación Interreg V-A España-Portugal (Madeira-Azores-*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 23/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

características climáticas generales en Canarias y las tendencias históricas de los factores climáticos los cuales advierten, basados en datos publicados por la Universidad de La Laguna (Dorta et al, 2018), de las nuevas variaciones en el clima posiblemente motivadas por los efectos del cambio climático: ascenso de las temperaturas más pronunciados en verano, aumento apreciable del número de noches tropicales, gran irregularidad de las precipitaciones, tendencia general a la disminución de las precipitaciones, estimación del incremento del nivel medio del mar en Canarias de 17 cm desde 1927 hasta 2018 o un descenso de la altura media de las olas de 0,004 mm por año.

Postulando estas mismas conclusiones, se redactó la *Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*[15]. En este estudio se concreta que existirá un incremento de las temperaturas medias, afecciones al régimen de lluvias, sequías, nevadas, fenómenos meteorológicos adversos y períodos de calima densa; efectos que debieran atenderse en la configuración de las propuestas de ordenación en la medida que éstas pueden ayudar a mitigar dichos efectos.

En datos publicados en el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de San Bartolomé de Tirajana[16], se señala que este municipio se ve expuesto a diferentes niveles de riesgos climáticos destacando con una valoración ALTA la presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina, así como por inundación en barrancos, riesgos por vientos extremos e incendios forestales:

Canarias) 2014-2020, cofinanciado al 85% con fondos FEDER. [Disponible en: https://mac-clima.energiagrancanaria.com/2195/].

[15] En adelante, EIACCGC.

[16] En adelante, PACES.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 24/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Tipo de riesgo climático		Indicador	Código	Valor	Nivel de riesgo
Calor extremo		Días con temperaturas máximas igual a superior a 32ºC y temperaturas mínimas iguales o superiores a 24ºC en el último año	CE	0	Bajo
Frío extremo		Días con temperaturas mínimas iguales o inferiores a -1ºC en el último año	FE	0	Bajo
Precipitación extrema		Días con precipitaciones iguales o superiores a 25mm en 24 horas en el último año	PE	0	Bajo
Inundaciones y elevación del nivel del mar		Presencia de barrancos con riesgo de inundación fluvial	IN	2	Alto
		Presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina		10	Alto
Sequía y escasez de agua		Índice SPI de los últimos 24 meses	SE	-0,6	Moderado
Tormentas		Número medio anual de días de tormenta	TO	2,7	Moderado
		Viento extremo. Días en los que la racha de viento supera los 70 km/h		9	Alto
Movimientos en masa		Riesgo de dinámica de laderas (RIESGOMAP)	MM	Moderado	Moderado
Incendios naturales		Nivel de riesgo municipal por incendio forestal (DGSE)	IF	Alto	Alto
Alteraciones químicas		Intrusión marina	AQ	Bueno	Bajo
Amenazas biológicas		Amenazas por enfermedades	AB	1,16	Moderado
Otros	Oleaje	Meses en los que se supera la altura máxima de ola de 4m en el último año	OL	0	Bajo
	Calima	Días de calima al año	CA	85	Moderado

Las proyecciones en la tendencia de los datos de temperatura de la Agencia Estatal de Meteorología, representando 3 escenarios posibles, estiman como un escenario suave un incremento de 1ºC en el año 2100 y de en torno a 4ºC para el escenario más extremo:

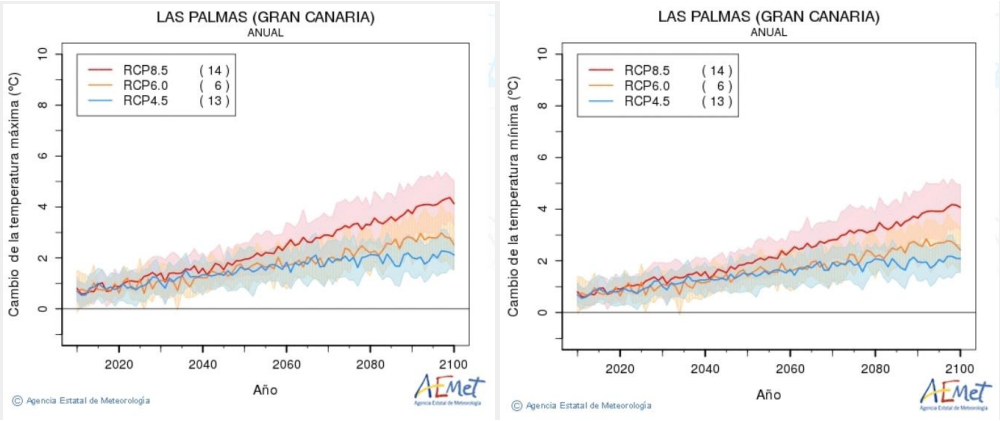


Ilustración 5. Proyección para 2100 considerando el cambio de la temperatura máxima y mínima partiendo del periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI[17].

[17] Disponible en:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 25/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

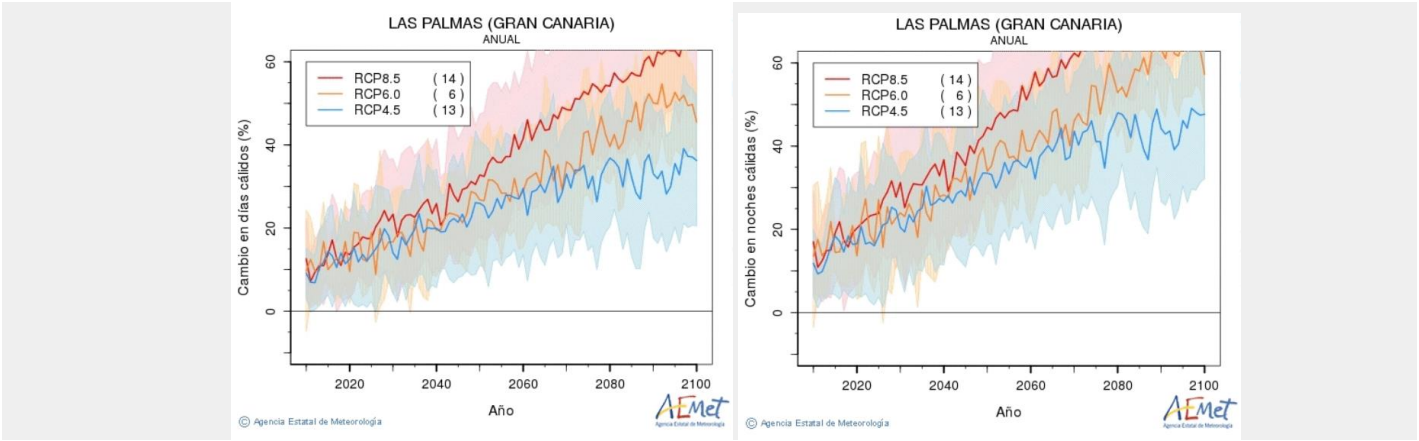


Ilustración 6. Proyección para 2100 considerando el número de días y noches cálidas, cuyos cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia 1961-2100 en Gran Canaria. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

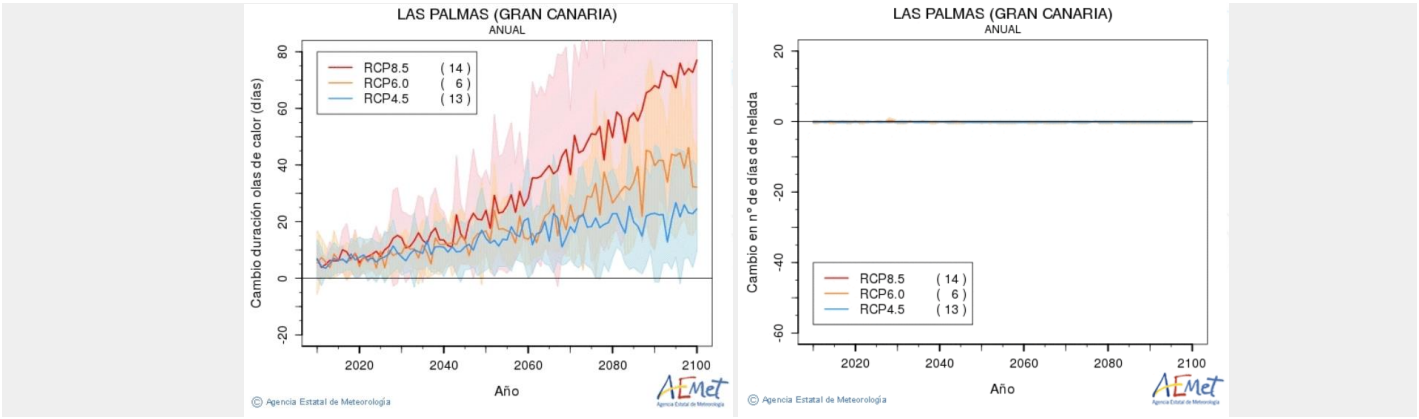


Ilustración 7. Proyección para 2100 considerando la duración de las olas de calor con respecto al periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se concibe una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Se conciben las heladas como el número de días con temperatura mínima inferior a 0ºC. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

En el caso de las precipitaciones, las proyecciones indican una reducción de las lluvias:

https://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/result_graficos?w=0&opc1=353&opc2=Tm&opc3=Anual&opc4=0&opc6=0

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 26/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

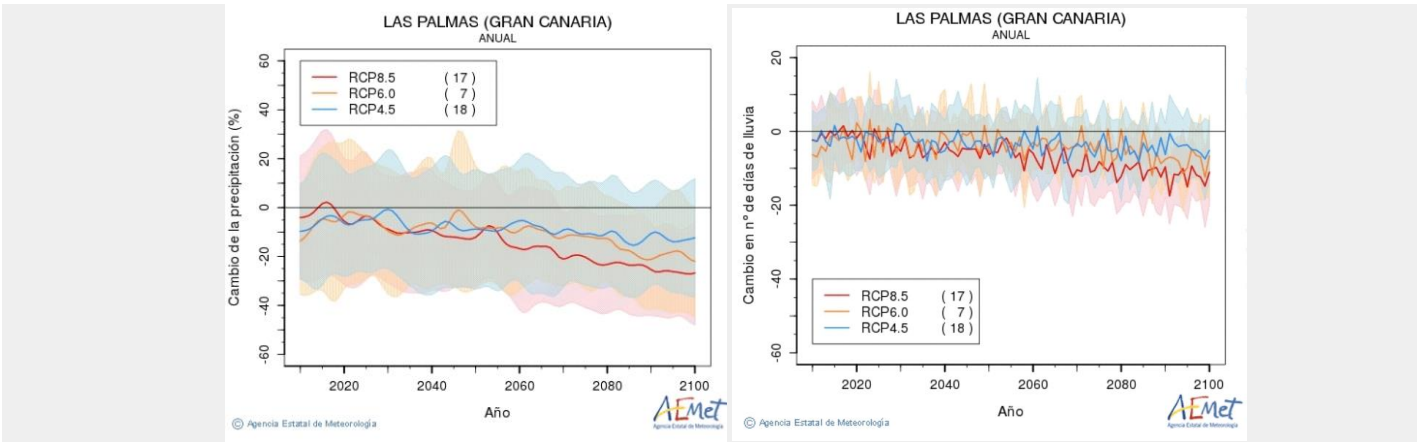


Ilustración 8. Proyección para 2100 considerando los cambios en la precipitación y los días de lluvia en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Los días sin lluvia comprenden el número de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Este cambio en la precipitación tendrá mayor incidencia en las vertientes norte de las islas occidentales, asociada a la disminución de la cobertura de nubes:

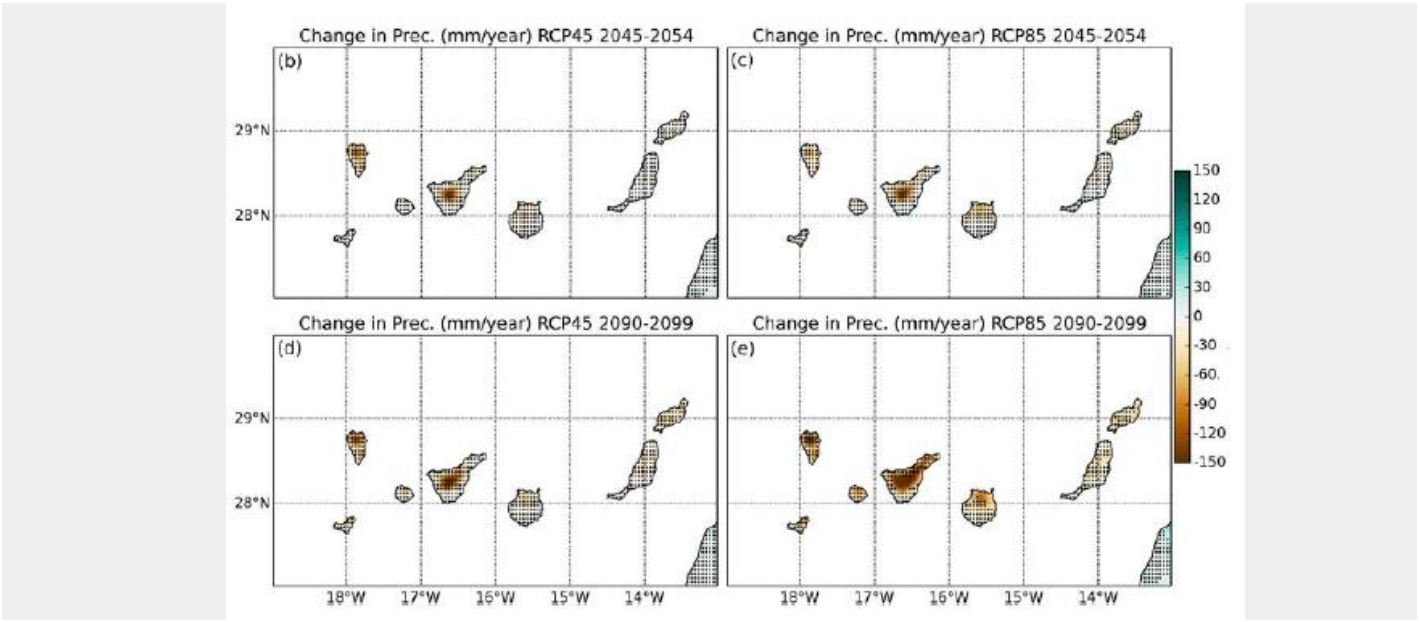


Ilustración 9. Proyecciones de aumento-disminución de la precipitación anual media para a mediados (arriba) y finales de siglo (abajo), bajo dos escenarios de emisiones de efecto invernadero. Fuente: Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos de datos de Expósito et al, 2015.

Esta situación propiciará un cambio en la duración de los períodos secos:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 27/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

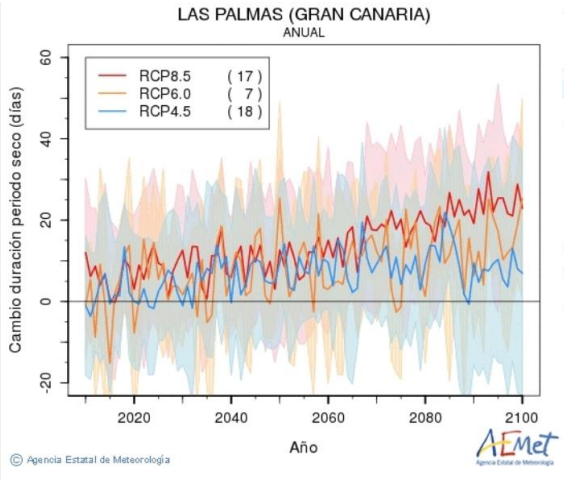


Ilustración 10. Proyección para 2100 considerando los cambios en la duración de períodos secos en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se conciben como períodos secos el número máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Los resultados de estas proyecciones inducen a una mayor probabilidad de alcanzar los indicadores de amenaza climática estimados en el PACES, con lo que el ámbito de ordenación se verá afectado, como el resto del territorio municipal e insular, por la incidencia de este fenómeno y lo expondrá en mayor medida a las afecciones ya descritas, por lo que el instrumento debiera atender a éstas y establecer determinaciones enfocadas a su mitigación.

10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La caracterización geológica y geomorfológica del ámbito de estudio, y del territorio insular en general, queda determinada por la naturaleza y origen volcánico a la que se agregan transformaciones derivadas de la acción de factores abióticos y de la intensidad de las acciones antrópicas.

Desde el punto de vista geomorfológico, la localización del área de estudio queda enmarcada en el extremo inferior de las rampas y laderas de San Agustín cuya composición geológica queda configurada por tres unidades bien diferenciadas de tres tipos. Una dominante de lavas fonolíticas-nefelínicas (con cierta presencia de traquitas y peralcalinas), de distribución amplia por toda la isla, aunque con especial afloramiento en este entorno (entre los Barrancos de Tirajana y de Fataga), con materiales de las últimas emisiones del Ciclo I[18] y apilamientos habituales de 2 a 22 metros de espesor. Y otras dos conformadas por depósitos; una de carácter aluvial vinculadas al Barranco de San Agustín (tramo bajo del Barranco de Las Yeguas), formados por arenas y gravas originadas por la erosión y sedimentación que producen principalmente los caudales torrenciales de los barrancos del sur, y que se acumulan principalmente en zonas próximas a la desembocadura, con potencias de entre 1 y 3 metros (en este caso, vinculados a depósitos de derrubios de laderas y coluviones), y otra que se corresponde con depósitos de playas de arena y cantos con granulometría semejante a la de materiales de barranco y que, en contacto con la morfología marina pasa a una cobertura de sedimentos finos y a una acumulación localizada de bolos en una primera franja de hasta 200 metros de profundidad.

[18] Descripción de las Unidades Geológicas de Gran Canaria.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 28/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36



Ilustración 11. Formación de la Playa de San Agustín.

Así, en el mismo orden, las unidades geológicas se corresponden con las unidades II, VII y VIII del Mapa Geotécnico que las define como coladas y macizos sálicos, depósitos aluviales y coluviales; y suelos arenosos (terrenos favorables en el primer caso y desfavorables en los otros dos, según el Código Técnico de Edificación).

Se debe destacar la pendiente que presenta la parcela en cuestión, al tratarse de una zona rellena con materiales sedimentarios y sobrantes de obras, existen dos niveles diferenciados: una pendiente considerable creada a partir de materiales sedimentarios acumulados en la parcela a modo de talud y otra suave por la que acceden los vehículos que estacionan en las cercanías del paseo con el que limita.



Ilustración 12. Desnivel en la Parcela D-1. Aportación propia.

10.3. EDAFOLOGÍA

Los rasgos geomorfológicos determinan el estado actual de degradación de los suelos en el municipio de San Bartolomé y, por ende, en la zona de San Agustín. En una primera escala, a nivel municipal las pendientes acusadas y plataformas de la zona baja se combinan con las condiciones de un clima árido, restringiendo el desarrollo de suelo en esta zona que, si bien cuenta con suelos de moderada y alta capacidad agrológica en el interior/medianía (sobre todo en fondos de barranco y donde estos se ensanchan), se encuentra especialmente condicionada en la zona costera donde, además, los usos económicos de mayor intensidad, vinculados a la actividad turística han sustituido a los primarios.

En consecuencia, existe cierta homogeneidad de suelos en la zona, predominando litosoles asociados con Agrid, además de aridosoles de poca fertilidad por su bajo contenido en materia orgánica y su fragilidad ante la erosión. Hechos que, junto a la presencia de leptosol lítico y calcisol pétrico de erosión intensa, en

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 29/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

los que se presenta complejo el proceso de edafogénesis, explican la baja capacidad agrológica de esta zona, agravada por la presencia de horizontes pedregosos en superficie y de drenaje escaso con afloramientos rocosos, constituyendo estas algunas de las características identificadas que impiden el uso agrícola del suelo no ocupado por la edificación u otras como la transformación antrópica en el entorno de proximidad a la costa en el ámbito de estudio de San Agustín que, además, es de elevada salinidad y/o alcalinidad. Factores que limitan de igual modo la renaturalización.

10.4. HIDROLOGÍA

A partir de la revisión del Plan Hidrológico de Gran Canaria, y sobre la información sobre su demarcación hidrográfica, se identifica la correspondencia del ámbito de estudio de la MM con la intercuenca Tirajana – Maspalomas. En particular un espacio que, acorde con el Inventario Nacional de Erosión de Suelos (Año 2006), forma parte de la unidad hidrológica 12.303; sujeta a una red de drenaje radial de cierto desarrollo y compleja orografía que parte desde la zona de medianías.

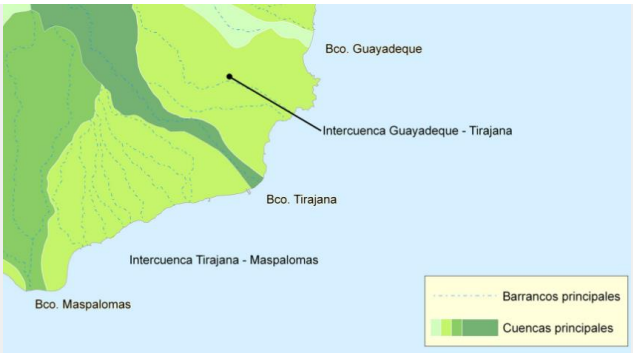


Ilustración 13. Intercuenca Tirajana-Mapalomas. Fuente: Plan Hidrológico Insular de GC.

Por lo general, la citada red queda caracterizada por barrancos de entidad escasa o relativa en comparación a otros de la isla como por ejemplo el Barranco de Tirajana. Cauce que precisamente acoge las aguas desde el punto más elevado de la isla y de zonas intermedias a lo largo de su recorrido y en cuya desembocadura se concentran habitualmente la mayor parte de los daños y efectos negativos derivados de las corrientes de agua fluvial de la zona sur de la isla.

En lo concerniente a otros barrancos, el de San Agustín (situado al Este del ámbito de actuación, aunque no de forma contigua) no sufre las consecuencias derivadas de avenidas y episodios de precipitaciones torrenciales, limitándose a hechos como pequeños desprendimientos en el tramo vinculado a su desembocadura o a surcos pronunciados en la arena de la playa, longitudinales al propio barranco y producidos por la propia corriente de agua fluvial. Además, la retención del recurso hídrico mediante presas y tomaderos situados en cotas medias,; así como en su caso, la canalización del tramo bajo del barranco de San Agustín, reducen o limitan los posibles efectos derivados de las dinámicas hidrológicas fluviales.

10.4.1. ZONAS CON POTENCIAL EXPOSICIÓN A RIESGOS HIDROLÓGICOS

Entre los riesgos asociados a la componente hidrológica, se asocian aquellas situaciones producidas por exceso de agua, como las inundaciones; o por defecto, como las sequías(Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008, p.19).

Los riesgos hidrológicos en Gran Canaria se asocian con aquellos fenómenos de inundación o avenidas ocasionados por los episodios de lluvias torrenciales, siendo muy destructivos debido a las características del territorio; o por la inundación costera debido a la subida del nivel del mar con motivo de los efectos del cambio climático.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 30/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

En cumplimiento de los mandatos normativos recogidos en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se elaboraron los Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación[19] correspondientes al drenaje territorial o fluvial y a las costeras.

El ámbito de ordenación se encuentra íntegramente en la *ARPSI ES120-ARPSI-0018* denominada *Desde Playa de las Burras hasta El Veril*, por lo que se ve afectada por riesgos de inundación costera.



Ilustración 14. ARPSI costeras en el ámbito de ordenación. Fuente: Plan de Inundaciones. Mapas de peligrosidad y Riesgo de inundación.

Por el contrario, ninguno de los barrancos circundantes al ámbito representa ARPSI fluviales.

A pesar de ello, cabe citar que en las desembocaduras de los barrancos de El Veril y Las Burras se han producido avenidas de agua que han supuesto una mayor problemática.



Ilustración 15. Efectos derivados de episodios climáticos adversos en noviembre de 2014. Fuente: medio de comunicación digital elDiario.es

[19] En adelante, ARPSIs.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 31/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Respecto a lo anterior, el citado Plan Hidrológico define riesgo de erosión medio y permeabilidad baja para el entorno en el que queda enmarcado la MM, determinado en parte por el origen volcánico del territorio y por otros factores abióticos, hecho que contribuye además a la complejidad para obtener y almacenar agua.

En este sentido, y en lo que se refiere a recursos hídricos, teniendo en cuenta la escasez de precipitaciones y la capacidad limitada del acuífero insular para abastecimiento de toda la población (realizado a través de nacientes y captaciones de aguas subterráneas escasamente localizadas en proximidad al ámbito de estudio), es preciso citar que el aprovechamiento se complementa a partir de la desalación y regeneración de agua de mar, vinculándose a San Agustín la desaladora localizada en Las Burras, utilizada principalmente para regadío, usos recreativos y usos no potables urbanos.

10.4.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático amenaza la disponibilidad del recurso agua debido a la concurrencia de sequías que motiva y a la alteración química producida en las masas de agua subterráneas por la intrusión marina.

En el contexto del ámbito de ordenación, la afección directa por estos fenómenos climáticos puede no ser inmediata, pero los efectos indirectos son sustanciales. La minoración en la disponibilidad de agua debido a sequías prolongadas o a la intrusión marina puede alterar las proyecciones de demanda establecidas en el planeamiento vigente. La capacidad de satisfacer las necesidades hídricas planificadas para usos urbanos puede verse comprometida, afectando el equilibrio hidrológico y generando desafíos en la gestión del recurso.

Adicionalmente, el cambio climático puede influir en los patrones de precipitación, llevando a eventos más intensos y erráticos, lo que podría traer consecuencias en términos de inundaciones repentinas y escorrentía superficial, afectando la gestión hídrica y la infraestructura asociada, cuestión que se analizó en el apartado anterior.

Además, en las zonas costeras, el cambio climático provocará un aumento del nivel del mar debido a diversos factores globales como la disminución de la cobertura de los hielos polares y los glaciares o a una expansión térmica de los océanos. Esta situación supone un grave riesgo para Canarias por la concentración de actividades y asentamientos en la franja costera.

Analizando las previsiones de afección por subidas del nivel del mar en intensidad media y baja en una franja temporal de 5 a 100 años, se puede observar que la Parcela D no se vería afectada por este fenómeno:



Ilustración 16. A la izquierda, previsiones en 5 años. A la derecha, previsiones en 100 años. Se representa en color azul las previsiones en intensidad alta y, en verde, intensidad media. Fuente: visor PIMA Adapta Costas Canarias.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 32/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

En resumen, la incidencia del cambio climático en la hidrología implica una mayor frecuencia e intensidad de eventos extremos, lo que afecta directamente a la disponibilidad y calidad del agua. Supondrá una cuestión a evaluar cómo las propuestas de ordenación plantean soluciones ante estos efectos del cambio climático o, incluso, plantean medidas para adaptarse y mitigarlas.

10.5. FLORA Y FAUNA

Al tratarse de un ámbito especialmente urbanizado y transformado por las actividades antrópicas, la presencia de elementos bióticos es sumamente limitada, al menos en lo referente a cobertura territorial o presencia de comunidades en el interior del área de estudio o con carácter de proximidad, localizándose únicamente dos áreas de suelo desnudo o desprovista de urbanización, coincidentes con la playa en el frente litoral y con una zona contigua a la GC-500, dispuesta en ladera, cuyo suelo está cubierto por vegetación únicamente en un escaso 10% según el Mapa de Ocupación de Suelo de 2012 del Gobierno de Canarias.

En particular, en lo que respecta a vegetación y flora autóctona, su presencia es discontinua a lo largo de la zona turística litoral, y prácticamente inexistente en el ámbito de estudio, donde dicha presencia es despreciable en algunas laderas o bordes de infraestructura. Por su parte, las especies utilizadas con fines ornamentales se dividen entre alóctonas en donde se diferencian la buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*), el rabo de gato (*Sideritis tragoriganum*), la casuarina (*Casuarina equisetifolia*), el flamboyán (*Delonix regia*), diversos tipos de cactus; y autóctonas, como *Phoenix canariensis*, concentradas principalmente en espacios libres y mantenidas mediante aportes hídricos que posibilitan su adaptación y supervivencia. En general, todas ellas dispuestas en proximidad al borde oeste de la parcela.



Ilustración 17. Vista de la cobertura vegetal en torno a la parcela objeto de estudio. Elaboración propia

A partir de la cobertura vegetal se desarrollan las comunidades y hábitats faunísticos. En este sentido, las aves predominan en este entorno frente a otros vertebrados terrestres (aunque sin destacada presencia), entre las que se pueden observar individuos de mirlo común (*Turdus merula*) o bisbita caminero (*Anthus berthelotii*). La presencia particular de otras especies en el área de estudio objeto de la MM se limita a comunidades de invertebrados y otros sin particular valor, destacando únicamente un área de interés faunístico de proximidad circunscrita a las zonas en ladera de Morro Besudo y en el fondo de barranco de San Agustín, vinculada a las comunidades vegetales de balos (*Plocama pendula*), si bien no se localiza ninguna agrupación interrelacionada con el área de estudio.

Además de lo anteriores, cabe citar algunas comunidades de proximidad de carácter marino que, atendiendo al contenido de los Estudios Ecocartográficos[20] consultados, se conoce el arenal no vegetado

[20] Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Fecha: 2000.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 33/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

de mayor cobertura y predominancia hasta los 200 metros de profundidad, con presencia de sebadal disperso, sebadal y fondos mixtos.

10.6. BIODIVERSIDAD

En lo referente a la biodiversidad, se acude al*Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

En este sentido, la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad* establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, en desarrollo del artículo 45.2 de la Constitución; la cual se materializa a través del citado Inventario, en el que se integran los siguientes:

ECOSISTEMAS	*El Catálogo Español de Hábitats en Peligro de Desaparición.* *Inventario Español de Zonas Húmedas.* *Inventario Español de Hábitats Terrrestres. (*)* *Inventario Español de Hábitats Marinos. (*)* *Inventario de Paisajes.* *Mapa forestal de España.*
FAUNA Y FLORA	*Inventario Español de Especies Terrestres. (*)* *Inventario Español de Especies Marinas. (*)* *El Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial incluyendo el Catálogo Español de Especies Silvestres Amenazadas.*
RECURSOS GENÉTICOS	*Inventario Español de Bancos de Material Biológico y Genético referido a Especies Silvestres.* *Inventario Español de Parques Zoológicos* *Recursos Genéticos Forestales*
RECURSOS NATURALES	*Inventario Español de Caza y Pesca* *Inventario Español de los Conocimientos Tradicionales* *Inventario Forestal Nacional(*)* *Mapa de suelos LUCDEME* *Otros componentes de la Estadística Forestal Española(*)*
ESPACIOS DE PROTEGIDOS Y/O DE INTERÉS	*Dominio Público Hidráulico* *Dominio Público Marítimo-Terrestre* *Inventario de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales (*)* *Inventario Español de Lugares de Interés Geológico* *Inventario Español de Patrimonios Forestales. Catálogo de montes de utilidad pública (*)* *Red de Vías Pecuarias*
EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD	*Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras* *Inventario de Daños Forestales* *Estadística General de Incendios Forestales(*)* *Inventario Nacional de Erosión de Suelos (*)* *Registro Estatal de Infractores de Caza y Pesca* *Red de Estaciones Experimentales de Seguimiento de la Erosión y la Desertificación (RESEL)*
RECURSOS COMPLEMENTARIOS	*Legislación de referencia*

Estos han sido consultados a fin constatar si el ámbito de la MM se encuentra integrado en este inventario, siendo que no existen referencias especialmente destacadas que deban ser puestas en relevancia al objeto de la misma, aunque no está de más mencionar que en el medio marino próximo al entorno, habitan al menos tres especies protegidas incluidas en los catálogos nacional y/o regional: *Cymodocea nodosa* (seba), *Delphinus delphis delphis* (delfín común) y *Kogia breviceps* (cachalote pigmeo).

De igual modo, en el marco de la LSENPC se ha llevado a cabo la comprobación de los Espacios Naturales Protegidos declarados en la isla de Gran Canaria no existiendo tampoco espacios relevantes en la zona de estudio.

Finalmente, se encuentra la figura de la RN00, conformada por las Zonas Especiales de Conservación y Zonas Especiales de Protección de la Aves.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 34/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Sin embargo, el ámbito de ordenación no integra ninguna ZEC o ZEPA, pero sí se encuentra cerca de la ZEC marina *ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.* Con posterioridad se analizará si debido a las disposiciones de ordenación de las propuestas se adviere alguna afección a dicho espacio.

10.7. POBLACIÓN

El ámbito de ordenación se localiza en el núcleo de San Agustín, en la entidad poblacional 29_San Agustín, en el municipio grancanario de San Bartolomé de Tirajana.

La población total de este núcleo en 2022 fue de 1.749 habitantes, de los cuales 908 son hombres y 841 mujeres denotando un perfil demográfico masculinizado.

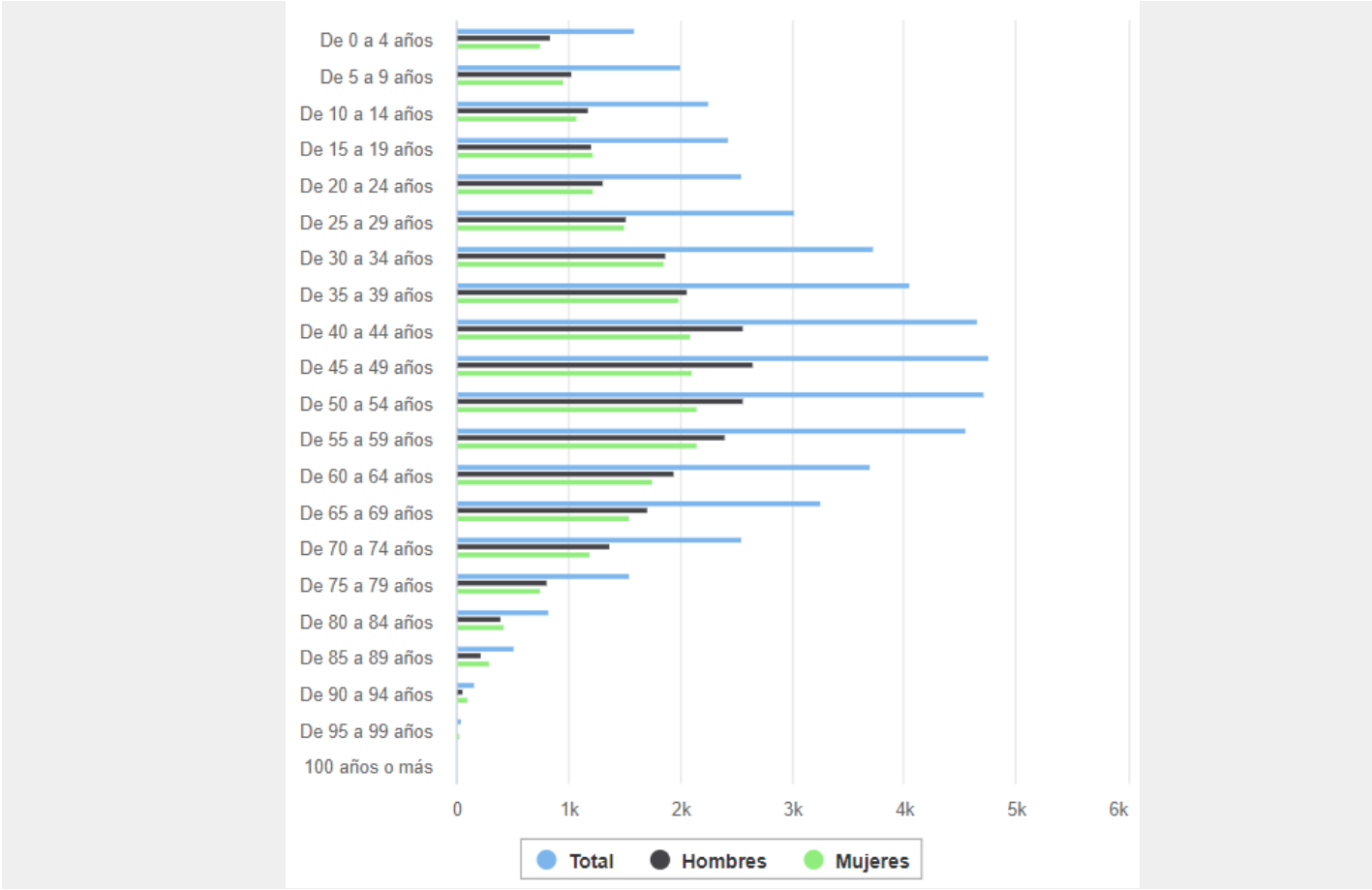


Ilustración 18. Población según sexos y grupos de edad en la entidades singulares y núcleo de San Agustín en 2022. Fuente: ISTAC.

Esta población se agrupa de la siguiente manera: 188 personas entre los 0 a 17 años, 1.119 entre los 18 a 64 años y 146 entre los 65 y más años. Estos datos aluden a un perfil demográfico en regresión pues el grueso de la población está en edad activa, pero se prevé un envejecimiento que pone en riesgo la estabilidad demográfica. Este fenómeno se sucede en toda Canarias.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 35/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Como enclave turístico, el municipio de San Bartolomé de Tirajana recibió aproximadamente 1.583.049 turistas en 2023[21]. Esta población turista se concentró en los meses de temporada alta (meses comprendidos entre octubre y abril).

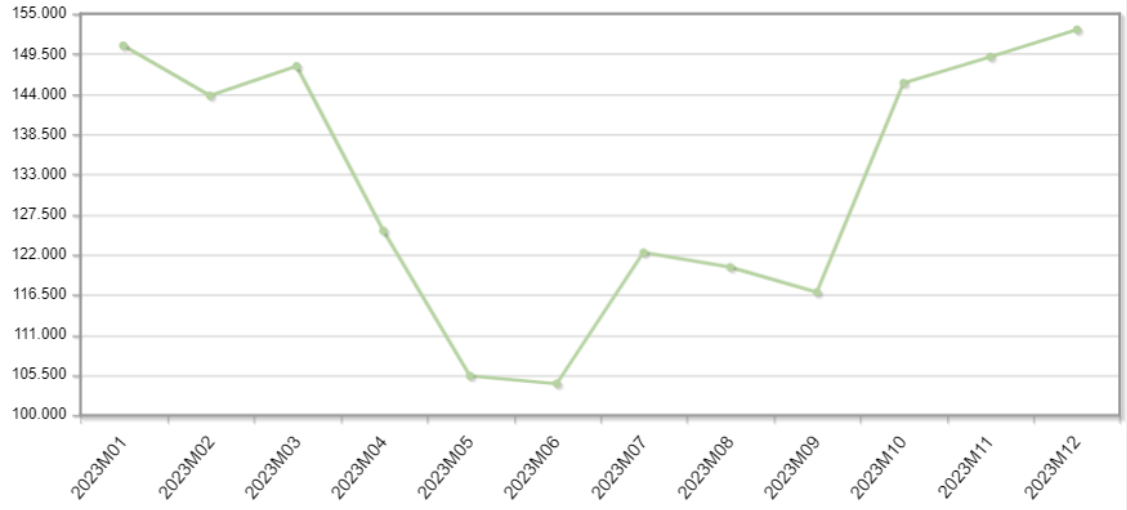


Ilustración 19. Distribución de la población turística en 2023 en San Bartolomé de Tirajana. Fuente: INE.

10.7.1. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

En general los usos se encuadran en el entorno de la Parcela D son los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel
- Hotel o apartamentos
- Apartamentos.

Normalmente los usos se podían relacionar con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología - que podía ir desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows extensivo con 2 plantas,- ,la posibilidad de tener una tipología que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y posteriormente residencializados, etc. han hecho que la realidad es que, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen en explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa

[21] Número de turistas mensuales por municipio de destino, desglosados por continente y país de residencia según el instituto Nacional de Estadística. La mediación se ha realizado a partir de la posición de los teléfonos móviles.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 36/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado la baja, reabre el establecimiento también tras una Renovación integral.

En segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahotelero de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado renovaciones ejemplares como “El Yate” o “Las Barcas”, pero son inversiones de alto coste que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

10.7.2. PERSPECTIVA DE GÉNERO

La consulta de diversa bibliografía (manuales y guías técnicos de Administraciones Públicas, publicaciones de organizaciones y colectivos que trabajan en la materia, así como documentos académicos/científicos) apunta a líneas de análisis sobre perspectiva de género en el urbanismo a la planificación: (1) accesibilidad y movilidad, para garantizar que los diferentes colectivos sociales tengan igualdad de oportunidades en términos de transporte público, senderos peatonales, y acceso a servicios esenciales; (2) seguridad urbana, con el fin de abordar preocupaciones específicas de género en el diseño urbano, como la iluminación, la visibilidad de espacios púbicos y la prevención del acoso sexual; (3) vivienda y espacios residenciales, relacionado con las decisiones que desde planificación pudiesen afectar la vivienda y los espacios residenciales, como la accesibilidad a servicios, la distribución de equipamientos y la seguridad en áreas residenciales; o (4) equipamientos y servicios, que garanticen una buena distribución para asegurar que satisfacen las necesidades específicas de los colectivos, incluyendo centros de salud, escuelas, guarderías y otros servicios públicos.

Por lo que respecta a seguridad, se articula un análisis de los puntos críticos, de los generadores de actividad, del mobiliario, áreas ajardinadas y vegetación urbanas, señalización, recorridos y disposición de espacios libres. La falta de visibilidad, accesibilidad o diseño urbano adecuado propicia comportamientos incívicos o delictivos. Además, la presencia de áreas sin desarrollar puede afectar a la movilidad de algunas personas, ya que podrían sentirse menos seguras al transitar por ellas, especialmente durante la noche.

En el ámbito de ordenación se identifica el entorno del viejo centro comercial/balneario, actualmente en desuso y estado de abandono, como un enclave crítico desde el punto de vista de la seguridad en el ámbito de ordenación debido a que dibuja un tramado de vías peatonales con baja visibilidad e iluminación que podría poner en riesgo la seguridad de los diferentes colectivos que transitan por estas vías.

De otra parte, la parcela D1 actualmente constituye un solar que es utilizado como aparcamiento. Aunque es de titularidad privada, es común advertir personas transitando por el mismo como un espacio que da acceso al litoral por encontrarse sin una barrera física que impida el paso a esta. Ello supone una merma a la accesibilidad y movilidad pues se está utilizando un espacio no destinado a esta finalidad por lo que no reúne las condiciones óptimas que garanticen la seguridad y accesibilidad en este espacio.

Finalmente, los servicios comerciales que se dan en la Parcela D son insuficientes y desvinculados e ineficaces para servir a las necesidades específicas de la población.

10.8. PATRIMONIO CULTURAL

A pesar de la riqueza cultural que se concentra en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, el área de interés no cuenta con elementos de valor declarado u otros que susceptibles de serlo. Esta afirmación se fundamenta en la revisión de fuentes y bases de datos disponibles de carácter insular y municipal, entre

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 37/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

las que destaca el Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés histórico – artístico; y la relación de Bienes de Interés Cultural de Gran Canaria.

10.9. PAISAJE

Para el caso que interesa, el paisaje debe ser entendido (tal como refirió en su memoria de información el Plan Territorial Parcial Playa del Inglés PTP-8[22]) como "*recurso vinculado de modo unívoco al turismo, entendiendo incluso con carácter de equipamiento de la oferta alojativa*". Aunque "*…es posible que este territorio constituya, para buena parte de los turistas, poco más que el marco escenográfico lejano de una actividad que se desarrolla casi siempre en un entorno inmediato absolutamente urbano y generalmente trivial; pero, aun así, el recurso básico del paisaje está ahí, dispuesto para ser consumido*"[23].

Con respecto a lo expuesto, el ámbito de estudio se caracteriza por la combinación del paisaje propio de la urbanización turística con el carácter natural de las playas anexas a éste, combinando los aspectos propios del litoral turístico de municipios como Mogán (como la urbanización en lomas de Morro Besudo), y el reconocible escenario conformado por el binomio arenales-ciudad turística que caracteriza la imagen de Maspalomas- Costa Canaria.

En concreto, en el entorno inmediato del ámbito de actuación, la urbanización discurre sobre una pendiente moderada que acaba en la ejecución del paseo marítimo, eje que actúa como elemento de contacto entre la playa y el espacio urbanizado. Destaca en el skyline de este tramo las grandes alturas de algunas edificaciones hoteleras que componen el fondo escénico de la segunda línea de mar, en contraposición con las edificaciones de escasa entidad que ocupan la primera franja del frente litoral, afectadas en su mayoría por un alto grado de obsolescencia.

Así, y en particular respecto al ámbito de actuación desde el punto de vista de la calidad visual, destaca el abandono de algunos espacios dentro de la trama urbana, entre los que encontramos la parcela D1, vacante desde la demolición del restaurante La Rotonda hace más de veinte años.



Ilustración 20. Vista del ámbito de actuación de la MM (Playa de San Agustín y Morro Besudo al fondo) desde el Hotel Costa Canaria. Fuente: http://www.spain-grancanaria.com

[22] Anulado por Sentencia del Tribunal Supremo nº. 1.891/2016 de 20 de julio.

[23] Faustino G. Márquez (2005). *El paisaje como recurso*. Revista BASA, nº 28

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 38/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

10.9.1. EL PAISAJE SEGÚN EL PGOS Y EL PMM

En consonancia con lo anterior, la información ambiental integrada en el documento de Aprobación Inicial del PGOS, reconoce para la zona de San Agustín un valor moderado de la calidad visual del paisaje según la densidad y presencia de elementos vegetales y al grado de transformación humana, que ha derivado en la transformación de sus condiciones paisajísticas naturales. Una valoración que parte de la consideración del paisaje como "*una porción de espacio caracterizado por un tipo de combinación dinámica, y por consiguiente inestable, de elementos geográficos diferenciados (abióticos, bióticos y antrópicos), que actuando dialécticamente unos sobre otros, hacen del paisaje, un conjunto geográfico indisociable, que evoluciona en bloque, tanto bajo el efecto de las interacciones entre los elementos que lo constituyen, como bajo el efecto de la dinámica propia de cada uno de los elementos considerados separadamente*"; a partir de la definición de George Bertrand. Fundamentada en el relieve, la vegetación y las actuaciones humanas como componentes del paisaje, la valoración propuesta por el PGOS, entiende las unidades de paisaje organizadas a través de los elementos básicos de la estructura, cubierta y usos que existen en el territorio.

Además de lo anterior, el PGOS diferencia para la valoración entre paisajes rurales y urbanos; referidos estos últimos (entre otros) a San Agustín, para los que ha tenido también en cuenta los espacios libres existentes y su estado, la dimensión de los viales con relación a la altura de los edificios (a mayor altura debe corresponder más anchura de la vía), el estado de las construcciones y las tipologías de la trama (considerando positivo un alto grado de homogeneización). Análisis que jerarquiza los resultados mediante cinco valores (muy baja, baja, media, alta y muy alta calidad visual), por lo que resulta para San Agustín un valor intermedio de la calidad visual.

En relación con lo expuesto, el PMM diferencia también entre soporte natural, soporte funcional y espacio edificado; integrando en este último el espacio objeto de la presente MM con valor alto de la calidad visual.

En consecuencia, es notable la importancia de este ámbito con relación a la configuración paisajística del litoral, más si cabe teniendo en cuenta la relevancia de éste en un entorno en el que se desarrolla la actividad turística, y donde el paisaje se presenta como uno de los elementos de mayor atractivo para el visitante.

10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 39/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36



Ilustración 21. Callejero turístico. Fuente: IDECanarias.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500). Vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un parking público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado; la misma que conecta con la calle Las Retamas que es la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.



Ilustración 22. Paseo de San Agustín. Fuente: cosasdearquitectos.com

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto a la parcela de actuación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más angosto que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria). Vía que, además de acoger el mayor flujo peatonal y estar dotada de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 40/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGOS, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, como consecuencia del turismo local de segunda residencia y los usuarios de la propia playa. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con una frecuencia de paso estimada entre los 20-60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que, desde el punto de vista turístico, presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y el área metropolitana de Telde, así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte – este – sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor dimensión cuentan con menor frecuencia o cobertura, motivo por el cual pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado frete al trasbordo entre varias líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes que adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a los traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la insuficiente iluminación de determinadas vías (principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

10.10.1. CARECTERÍSTICAS Y FLUJOS DE LA MOVILIDAD

Llegar a esbozar este escenario concluyereconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad y que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio.

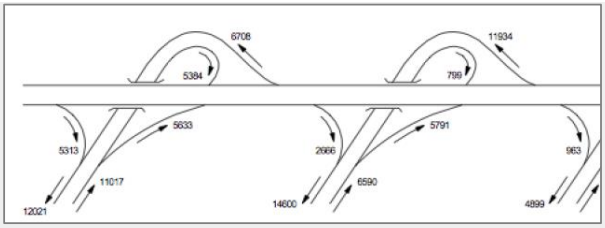


Ilustración 23. Esquema de flujos de los enlaces de Tarajalillo y Las Burras con la GC-1. Fuente: PGOS .

Así, tomando como base el citado estudio de movilidad del PGOS, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajailillo y las Burras) entran y salen del núcleo turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Estas conexiones canalizan

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 41/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un importante papel en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

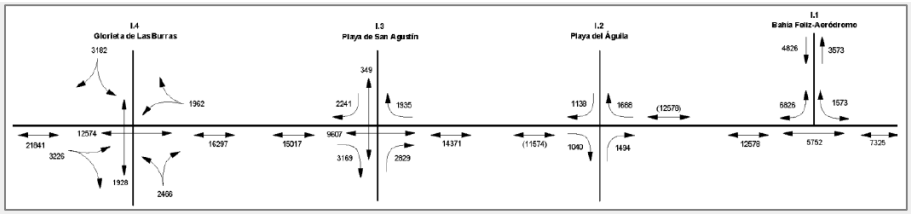


Ilustración 24. Esquema de flujos de los enlaces de la GC-500 en el tramo urbano a su paso por San Agustín y entorno de proximidad. Fuente: PGOS.

Un núcleo turístico cuya evolución demográfica, según el EMU del PGOS, había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC., considerando que este incremento se ha producido en en el contexto sociocultural del sur de Gran Canaria, donde tradicionalmente la movilidad está basada en el uso del vehículo privado; conlleva un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Este hecho supone, entre otros, un aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística (tanto local como externa) en lo que a movilidad y transportes se refiere, genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente, planteado en previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata, pues, de una complicación añadida a la que de por sí genera una discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de las dinámicas de los movimientos originados por turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan como consecuencia del uso residencial y sus necesidades asociadas, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y la de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero). Tal es así que, del análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen; mientras que los viajes con destino en San Agustín representan solo el 6,36%, procedentes en su mayoría desde Playa del Inglés y Maspalomas.

10.11. CALIDAD AMBIENTAL

Se entiende la calidad ambiental como el conjunto de características ambientales que califican el estado, disponibilidad y acceso a componentes de la naturaleza y la presencia de posibles alteraciones en el ambiente que puedan alterar sus condiciones y los de la población de una determinada zona o región.

Sobre la calidad del aire, la Red de Control y Vigilancia de Canarias señala como buenos los resultados vinculados respecto a parámetros de concentración de SO2, NO2 y O3; así como de partículas en suspensión de <10um, correspondiente a la zona ES0510 – Sur de Gran Canaria que toma los datos de la estación localizada en la propia área de estudio de San Agustín, y al que se refiere la medición consultada de fecha 13 de junio de 2018.

Por otra parte, en lo que a emisión de ruidos se refiere, a partir del Mapa Estratégico de Ruidos de Carreteras del año 2012 publicado por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, se

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 42/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

identifica el nivel sonoro LDEN (24h) del área de estudio (y su zona de proximidad), con valores de entre los 30 y los 55 dB (A) en la mayor parte del área de estudio de la MM. Niveles que se consideran bajos, que aumentan de forma genérica a mayor proximidad a la vía GC-500, y que incluso son inferiores a 30 dB (A) durante la noche para el ámbito de actuación definido como objeto de la MM y que se han visto incrementados durante el período comparativo de 2007 – 2012.

Respecto a la calidad del agua de las zonas de baño, a partir del Censo de Vertidos desde Tierra al Mar en Canarias del período 2016-2017, se conoce que existe un punto de vertido denominado 09GCSB – Aliviadero EBAR Monter EL Moro: ubicado en Morro Besudo, al Este del área de estudio, titularidad de ELMASA y en situación administrativa no autorizada según información del Censo. El mismo bombea por gravedad las aguas residuales urbanas de la zona hasta la EDAR de Bahía Feliz, desde una cota de +20 metros, a través de una conducción de desagüe de fibrocemento cuyo estado se valora como bueno. Conducción habilitada para actuar únicamente en momentos puntuales como aliviadero de la estación de bombeo de la que no se conoce mayor información.

El mismo se corresponde con el punto de muestreo identificado con el código A-5-8 de los anteriormente referidos Estudio Ecocartográficos. Zona a la que se asigna categoría APTA para el baño a partir del Informe Sanitario del Servicio Canario de Salud, al que se vincula como excelente la clasificación anual del agua de baño y con ello, la concesión de la Bandera Azul para el período 2018/2019.

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

A fin de mantener (en lo posible) la consonancia entre la información ambiental de referencia y el presente DAE y evitar dobles evaluaciones sobre el mismo ámbito, el diagnóstico ambiental toma como base el contenido del diagnóstico del PGOS, así como el del PMM. Esta información, consultada y completada sobre los aspectos específicos pertinentes, se ha modificado en aquellos casos en los que se ha considerado necesario por no adecuarse a la concreción del ámbito de la MM. El objetivo es adecuar la metodología de este estudio a las existentes y ofrecer un marco comparable entre estos documentos.

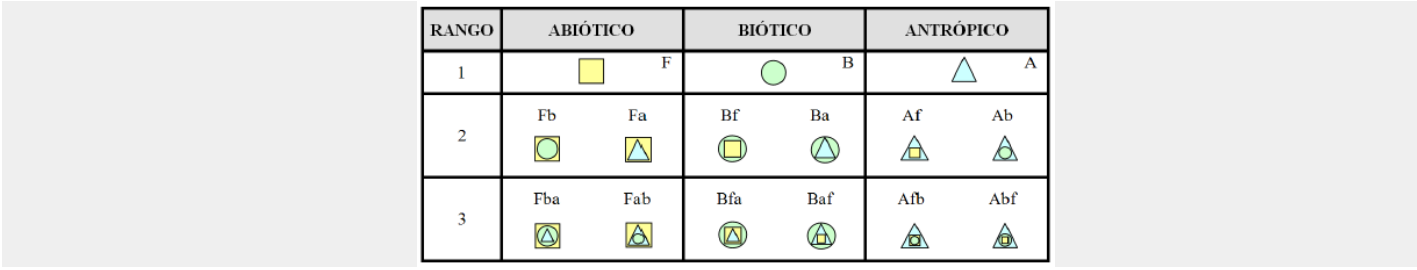


Ilustración 25. Esquema de la clasificación de las unidades ambientales del PGOS. Fuente: PGOS.

En este sentido, el PGOS define las unidades ambientales como "*porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito o caracterizadas por un paisaje y un funcionamiento común que se definen o delimitan atendiendo además al predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones*". Se diferencia entre las unidades ambientales de carácter:

- Natural.
- Agrícola.
- Mixto.
- De transición.
- Urbano y asentamientos de población.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 43/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Es en este último grupo, Unidades de Carácter Urbano y asentamientos de población, en el que queda incluido el ámbito de la MM, en concreto en la *Unidad ambiental U-7*, descrita por su denominación como área turística con predominio de la edificación en bloque, como parte de las unidades urbanas.

Por su parte, la unidad ambiental de referencia para el PMM es la definida con el código A-2-5, integrada en el sistema o tipología de *unidades de espacio edificado del frente urbano litoral, entendido éste como el corredor que constituye en tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado*. Diferenciada de otras 28 unidades por factores como: el uso existente, la tipología edificatoria y la relación entre el espacio construido y el espacio libre.

Además de los anteriores, cabe tener en cuenta también algunos de los contenidos del diagnóstico que incorpora el PTP-8 acerca de las limitaciones de uso y problemática ambiental. Información que, a pesar de contener menor detalle que los instrumentos urbanísticos, aporta cuestiones que permiten clarificar o identificar el origen de determinados problemas o impactos descritos en los plantes citados anteriormente. Para ello se toma como referencia la información relativa a la unidad ambiental definida como *Área urbana de Playa del Inglés y San Agustín*.

Una vez identificadas las unidades ambientales homogéneas de referencia, se realiza el diagnóstico con base en la definición territorial de la unidad definida por el PGOS, (U-7) por considerarse de escala suficiente para la contextualización territorial y por contener la información más actualizada sobre el ámbito en cuestión. No obstante, se ha completado la información con los estudios desarrollados tanto por el PMM como por el PTP-8, por considerarlos complementarios y vinculantes con respecto al objeto de la modificación.

11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO

Mediante la revisión del diagnóstico ambiental de los documentos de planeamiento elaborados recientemente, se identifican los valores acerca de la capacidad de uso del ámbito de actuación de la MM. En este sentido, se trata de una valoración del PMM sobre la calidad para la conservación, las limitaciones de uso y las potencialidades; mientras que el PGOS valora la capacidad de uso como parte de la potencialidad, junto al valor cultural y la calidad para la conservación.

En cualquier caso, se hacen propias las definiciones y valoraciones aportadas en cada estudio entendiéndolas adecuadas para el diagnóstico del ámbito de actuación de esta MM. Tanto el PMM como el PGOS entienden la capacidad de uso del territorio en función de su mérito para ser conservado, así como de sus potencialidades para ser aprovechado.

Al respecto, en los apartados siguientes se incorpora la información en detalle, si bien, cabe traer al menos sobre la capacidad de uso, las cuestiones a las que apunta el PGOS mediante su diagnóstico, donde la U-7 se categoriza como una unidad ambiental con necesidad de mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras. Dicha categoría es compartida con las contiguas U-6 y U-3 (igualmente de carácter urbano). Por el contrario, la unidad ambiental N-27, es la que presenta una capacidad de uso diferente, enfocada a la conservación puesto que contiene valores geológicos y de paisaje natural vinculados al entorno litoral y zona de playa. Así pues, la categoría vinculada a la U-7 pone de manifiesto que esta unidad no destaca particularmente por las condiciones estéticas de la edificación ni la adecuación funcional y paisajística de sus infraestructuras.

Como conclusión, se pone de manifiesto la necesidad de mejorar la calidad estética de las edificaciones a través de medidas que logren su rehabilitación e integración, así como otras que mejoren la funcionalidad de los viarios, como por ejemplo los tramos peatonales, los elementos urbanos como el mobiliario y las zonas verdes.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 44/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

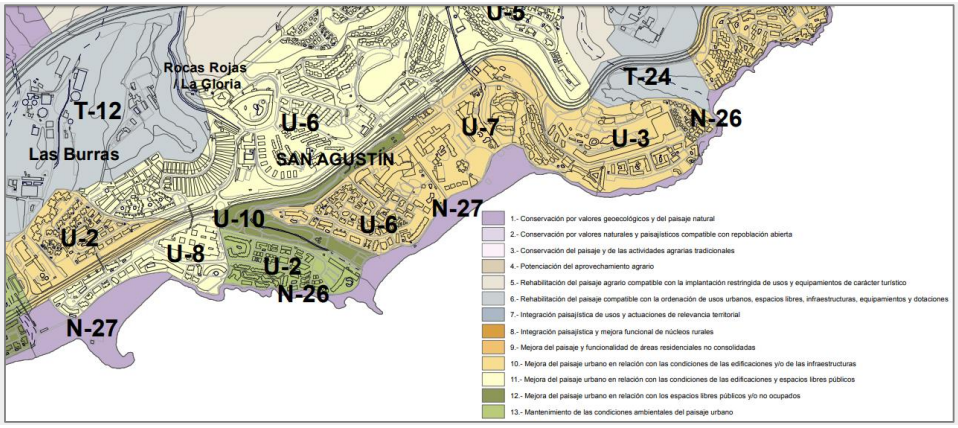


Ilustración 26. Calidad de uso. Fuente: PGOS.

11.1.1. CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

En este sentido, el contenido del PGOS entiende la calidad para la conservación como uno de los factores que determinan la potencialidad, refiriéndose a la conservación como la "*localización de elementos territoriales más importantes que deben ser conservados aglutinando las actividades más agresivas hacia zonas de menor valor*". Conceptualización en la que se entiende que el espacio urbano responde a características propias y diferenciadas del sistema natural-rural.

Así, para las unidades urbanas (en las que se integran las de asentamientos de población) se valoran las expectativas de calidad ambiental a partir de una fórmula ponderada que cuantifica la incidencia de los elementos territoriales, contemplando:

- Calidad de la biodiversidad a partir de las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico.
- Calidad visual del paisaje a partir de la valoración de las edificaciones (diversidad de tipología, altura, contraste de volúmenes, textura de fachadas, contraste de colores de fachadas y estado de conservación de edificaciones); de los viales (tipología, funcionalidad, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto); así como la valoración de los espacios libres públicos (tipología existente, estado de conservación, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto).
- Calidad del patrimonio cultural a partir de la presencia de bienes patrimoniales y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC).

$$CC = \frac{(Cbio * 2) + (Cvpai * 8) + (Cpcul * 4)}{14}$$

Siendo:

Cbio = Calidad de la biodiversidad

Cvpai = Calidad visual del paisaje

Cpcul = Calidad del patrimonio cultural

Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta
Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta
Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media
Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja
Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

Ilustración 27. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico de la calidad para la conservación del PGOS. Fuente: PGOS.

El valor resultante para la unidad ambiental U-7 es alto (en contra de los valores bajo y muy bajo que son predominantes en el contexto San Agustín – Bahía Feliz, al igual que la tendencia del entorno de Playa del Inglés), similar a otras unidades generalmente vinculadas al frente litoral (o colindantes a este) del espacio urbano – turístico.

Por su parte, en la misma línea, la valoración contenida en el PMM reconoce que para el área de San Agustín el valor de calidad para la conservación es igualmente alto.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 45/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

11.1.2. VALOR CULTURAL

Este diagnóstico se extrae únicamente del PGOS, que aplica una metodología basada en la distribución territorial, singularidad y estatus de protección del patrimonio a partir de la fórmula que se acompaña, distinguiendolos resultados según el valor numérico a partir de la clasificación que se indica.

$$VC = \frac{(dtp * 4) + (spp * 2)}{6}$$

Siendo:
VC = valor cultural
vdtp = distribución territorial del patrimonio
spp = singularidad y estatus de protección del patrimonio

Valores superiores a 2,81: unidades con valor cultural Muy Alto
Valores comprendidos entre 1,50 y 2,81: unidades con valor cultural Alto
Valores comprendidos entre 0,51 y 1,49: unidades con valor cultural Moderado
Valores comprendidos entre 0,12 y 0,50: unidades con valor cultural Bajo
Valores inferiores a 0,12: unidades con valor cultural Muy Bajo

Ilustración 28. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico del valor cultural del PGOS. Fuente: PGOS.

Como resultado se obtiene que el valor cultural de la U-7 es muy bajo. Categoría que agrupa a más de tres cuartas partes de los sectores urbanos del municipio ya que no presentan ningún elemento de patrimonio cultural de especial relevancia, si bien esto no conlleva que este tipo de unidades dejen de tener interés para el conjunto escénico o del paisaje en el que se encuentran integrados.

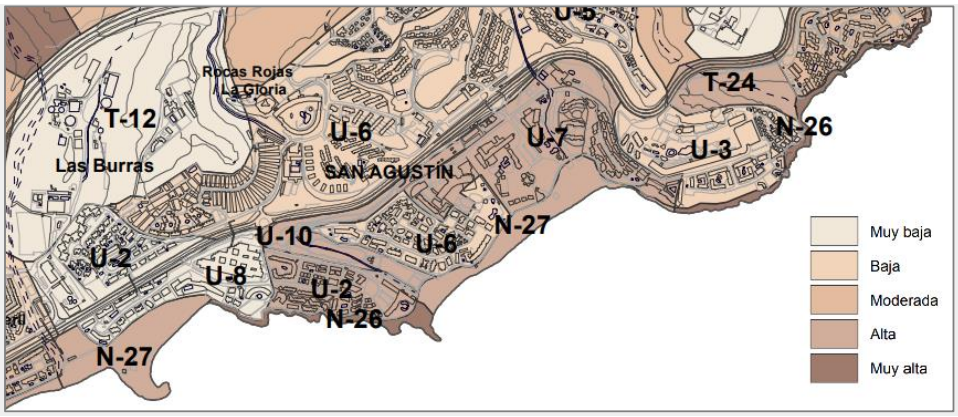


Ilustración 29. Calidad para la conservación. Fuente: PGOS.

11.1.3. POTENCIALIDADES

Ya que el PGOS lleva a cabo su diagnóstico de potencialidades a través de la valoración de aspectos como la calidad para la conservación y el valor cultural sin tratar la potencialidad,; el análisis de este punto se realiza con base en el contenido del PMM y del PTP-8.

En este sentido, el PMM desarrolla el diagnóstico a partir de la evaluación de las unidades ambientales que acogen ciertas actividades que, en busca de revertir positivamente sobre el desarrollo económico, no impliquen o tengan como consecuencia una modificación negativa en el entorno. Así, el PMM diferencia las potencialidades entre los siguientes tipos:

- Para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.
- Para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.
- Para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.
- Para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 46/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

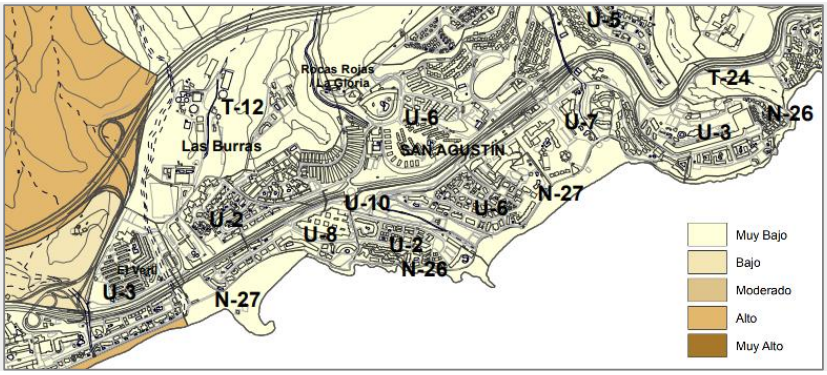


Ilustración 30. Valor cultural. Fuente: PGOS.

A pesar de que el PMM no identifica la UA A-2-5 con ninguna de las tipologías referidas, se ha procedido a realizar un extracto de las cuestiones contenidas en dichas tipologías en los casos en que exista relación respecto a la situación y el estado actual de la parcela de interés. De este modo, entendiendo como potencialidad el *conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio (en este caso desde el punto de vista turístico*), se obtiene como resultado la correspondencia entre el ámbito de actuación objeto de la MM y las diferentes tipologías de potencialidad de uso descritas por el PMM para las unidades ambientales. Estas son potencialidades para:

- La mejora de la accesibilidad y funcionalidad: por estar en contacto con el frente litoral como parte del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales (en este caso no vinculada a oferta comercial/complementaria) con calidad visual del paisaje moderada, siendo susceptible de mejora como espacio intermedio entre la franja litoral y la zona de interior.
- La reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos: por contener una parcela urbana sin edificar que genera efectos nocivos sobre la calidad escénica del entorno turístico; con especial trascendencia debido a su dimensión y/o proximidad a áreas receptoras de visitantes (como por ejemplo la propia playa) y de canalización de flujos (como por ejemplo el paseo marítimo) y al enorme potencial que posee para acoger nuevas actuaciones o usos turísticos.
- El aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados: por estar en una situación privilegiada de primera línea, en el marco de una urbanización turística necesitada de un proceso de revitalización y renovación a través de operaciones que diversifiquen la oferta y presten servicios diversos al dominio público, como los usos turísticos de equipamiento complementario y los alojativos.
- La mejora de tratamiento estético y gestión de residuos en espacios libres obsoletos que no se encuentran en funcionamiento. Esto se plantea mediante medidas para revitalizar o revalorizar este espacio a fin de mejorar la calidad estética para el aprovechamiento actual, con previsión de una futura demanda de la actividad turística a la que hace referencia también el propio PMM.

Es oportuno además tener en cuenta que, entre los factores o elementos de interés ambiental reconocidos en el estudio realizado por el PMM se encuentran el clima y la calidad de las playas (cuestiones de carácter ambiental) frente a la oferta de actividades culturales, el recreo infantil o la oferta complementaria. Cuestión que en cierto modo resalta la necesidad de considerar la implantación de ciertos usos, más aún cuando se plantea frente a espacios de relevancia o fragilidad ambiental, como ocurre en el caso de la presente MM, a fin de no comprometer su valor, con vistas al futuro de las diferentes parcelas y su entorno.

Además de lo anterior, por su parte y desde un punto de vista de la valoración de las potencialidades, el PTP-8 relaciona la potencialidad a los usos vocacionales entre los que diferencia los siguientes valores:

- Naturales (presencia de ecosistemas poco degradados o elementos singulares).

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 47/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

- Estético (calidad visual del paisaje y elementos que percibe un observador, principalmente geomorfológicos y vegetación, visibilidad y elementos antrópicos).
- Relacionados con la productividad primaria.
- Relacionados con la actividad secundaria y terciaria.

Asignados a cada uno de ellos los valores que acompañan, se percibe cómo los resultados particulares resultantes para la unidad ambiental *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* difieren en cierto modo de los resultados en caso de utilizar la metodología aplicada (en el mejor de los casos y en particular) al ámbito de estudio de la MM. Así, si bien se estima que los valores naturales y de productividad primaria y secundaria/terciaria presentan una correspondencia semejante entre el *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* y el ámbito de estudio de la MM; en el caso de los valores estéticos, el valor para el segundo caso es especialmente mayor que el resultado fijado en el PTP-8, debido principalmente a las características del espacio de estudio de la MM que acoge un entorno eminentemente relacionado con la franja litoral, con aspectos morfológicos de mayor particularidad que en el caso de la unidad del PTP-8 donde (si bien no existe un alto contraste de fondo paisajístico) se presenta en altura el entorno de Morro Besudo, quedando el resto del espacio de estudio en una vista inferior donde el continuo urbanizado cae con suave desnivel desde la GC-500 hasta el borde costero.

NATURALES	• Muy Alto: la vegetación presente se corresponde con la potencial climácica, y/o la geomorfología es idónea para la presencia permanente de especies emblemáticas. • Alto: Existe una vegetación bien conservada en general, y/o la morfología favorece la presencia de especies emblemáticas. • Medio: Se observan modificaciones en vegetación potencial, y/o la morfología permite la presencia de especies emblemáticas.	• Bajo: Se observan modificaciones importantes en la vegetación potencial, y/o la morfología puede servir de cobijo esporádico a determinadas especies emblemáticas. • Muy Bajo: No existe vegetación en la unidad, y/o la morfología no favorece la presencia de especies emblemáticas.
ESTÉTICOS	• Muy Alto: Paisaje espectacular, formaciones con intensos contrastes cromáticos, ausencia de elementos discordantes y visibilidad elevada. • Alto: Morfología que incrementa notablemente el valor del paisaje, formaciones con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes son escasos y la visibilidad elevada. • Medio: La morfología incrementa el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, hay elementos discordantes pero la visibilidad es baja.	• Bajo: formación con intensos contrastes cromáticos, la morfología no influye decisivamente en el valor del paisaje, hay elementos discordantes y la visibilidad es elevada. • Muy Bajo: la morfología no influye en el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes definen el paisaje y la visibilidad es muy elevada.
PRODUCT. PRIMARIA	• Alto: presenta un elevado potencial agrícola. • Medio: presenta un potencial agrícola bajo. • Bajo: no presenta potencial agrícola.	
PRODUCT. SECUNDARIA Y TERCIARIA	• Muy Alto: presencia de todas las infraestructuras necesarias y proximidad a zonas urbanas. • Alto: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y abastecimiento, saneamiento y electricidad además de cercanía a zonas urbanas. • Medio: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y/o abastecimiento y/o saneamiento y/o electricidad y relativa cercanía a zonas urbanas. • Bajo: Presencia solo de carreteras secundarias y zonas urbanas alejadas. • Muy Bajo: Ausencia de infraestructuras y zonas urbanas muy alejadas o difícilmente accesibles.	

Tabla 1 - Metodología para el cálculo de potencialidades del PTP-8. Fuente: PTP-8.

Esta situación, en la que el valor estético muestra cierta relevancia (estimada en un valor medio) junto a la productividad secundaria o terciaria (particularmente terciaria vinculada al interés turístico que acoge la zona), pone de manifiesto que cuestiones como el tratamiento de las alturas juega un papel fundamental en el escenario visual de este entorno donde, si bien se percibe en cierto modo una pantalla edificatoria en el fondo escénico que acota un continuo edificatorio de escasa altura en la zona Oeste (con establecimientos alojativos como los hoteles Corallium Beach, Costa Canaria o Tamarindos en primer plano, y otros de fondo como los hoteles Corona Roja en El Veril o Beach Club en San Agustín). Mientras, en la zona Este (más próxima al ámbito de actuación de la MM), se presenta en el entorno próximo al emplazamiento del ámbito de actuación de la MM, un progresivo aumento de las alturas a medida que asciende la ladera de Morro Besudo desde cotas más bajas, generando una visión escalonada de las alturas de las edificaciones, de la que resulta un escenario de cierto carácter orgánico entre los elementos antrópicos y la orografía.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 48/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36



Ilustración 31. Vista Oeste (izq.) y Este (dcha.) del ámbito de estudio. Fuentes: Pinterest.es y tripadvisor.it

Un efecto que, desde el punto de vista paisajístico, debiera mantenerse en futuras intervenciones tanto en la propia prominencia de Morro Besudo, como desde el entorno de base de esta prolongación en altura.

11.1.4. LIMITACIONES DE USO

El PGOS apunta que no existen limitaciones significativas en la U-7 frente a otras unidades con limitaciones derivadas de la calidad para la conservación significativa. Es preciso referir que, además de estas, la unidad contigua que acoge la playa de San Agustín forma parte de las unidades cuya limitación de uso deriva de su significativa calidad visual del paisaje (además de la derivada de la calidad significativa para la conservación). Hecho a tener en cuenta desde el punto de vista del interés paisajístico que se presenta en el frente litoral a diferencia del escenario contrario configurado, en contra, en el lado tierra donde no se identifica ninguna unidad contigua con limitación de uso diferente a la de la U7, al menos hasta el límite con la GC-1 y otras derivadas de sus riesgos naturales que se presentan con discontinuidad al Este y Oeste.

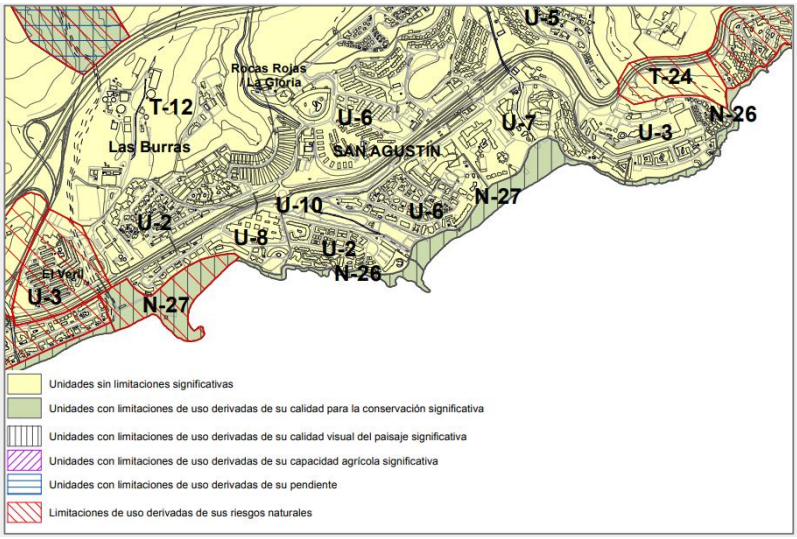


Ilustración 32. Limitaciones de uso. Fuente: PGOS.

En relación, el PMM aborda las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales a la *coincidencia de un cierto número de recursos o limitaciones físicas en una misma unidad ambiental, entendiendo que esta coincidencia es la que determina el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que a su vez implican una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente*. Así, su diagnóstico diferencia cuatro tipos de limitaciones de uso principales entre las que se encuentran las derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales, la de los elementos bióticos terrestres; la pendiente del terreno; y la de los elementos de valor cultural. De entre estas, tal y como describe las limitaciones el propio PMM, no es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 49/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

posible relacionar la situación con alguna de ellas, siendo únicamente la calidad visual del paisaje la que pudiera ser determinante para establecer los usos del ámbito, no solo por los efectos de su implementación, sino por la oportunidad de que estos llegasen a ser precisamente desarrollados, ya que lo contrario podría suponer una reducción de la calidad ambiental del entorno tal y como ocurre en la actualidad tanto con la totalidad de la parcela D1 como con parte de las parcelas D2 y D3.

Por su parte, y en suma a lo anterior, el PTP-8 no concreta limitaciones de uso específicas acerca del ámbito de estudio de la MM, considera (aunque en el contexto de otros espacios concretos dentro de su ámbito, con especial carácter natural y necesidad de conservación) la necesidad de prohibir determinados usos o actividades (a favor de los parámetros ambientales en general). Cuestiones que por su contenido son extrapolables (no por el carácter natural pero sí por cuestiones de conservación y/o recuperación o mantenimiento de la calidad ambiental del entorno) al ámbito de actuación de la MM teniendo en cuenta su estado actual. Estas son:

- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*
- *Alteración de las condiciones paisajísticas o medioambientales, salvo que estén motivadas por razones de gestión y conservación.*
- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*

Al respecto, en cuanto a la limitación 1, es cierto que actualmente no se encuentran en activo las actividades comerciales de los usos previstos para la totalidad de las , pero debe entenderse que su falta de desarrollo en la actualidad (derivado tanto del declive en el caso del centro comercial como de la falta de interés o de oportunidad en el caso de la parcela D1) ha tenido como consecuencia indirecta la degradación del ámbito de actuación de la MM (en particular) y del entorno de proximidad (en general); aunque ello se deba directamente a la citada falta de desarrollo del correspondiente uso tras un largo período desde la aprobación de la correspondiente ordenación, y no a las actividades vinculadas al citado uso en sí mismo. Es decir, que la actual definición del uso comercial para el conjunto del ámbito de actuación de la MM y su falta de desarrollo han motivado a la degradación del entorno, por lo que se considera dicho uso como causante de peso del actual estado de las citadas parcelas.



Ilustración 33. Vista del impacto visual de la parcela D1 junto a la Playa de San Agustín y el paseo litoral. Fuente: www.visitarcanarias.com ©JuanApo

De igual modo, respeto a las limitaciones 2 y 3, viene a ser el actual uso de parte del ámbito de actuación(uso irregular como estacionamiento) el que genera una alteración de las condiciones paisajísticas, así como la degradación del propio ámbito de actuación de la MM y de su entorno.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 50/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO.

Acerca de la problemática ambiental, realizado el trabajo de campo y la revisión del contenido de información y diagnóstico de los documentos de planeamiento de referencia, se ha comprobado que, en líneas generales, persiste la problemática y los impactos contenidos tanto en el PGOS como en el PMM. En relación, se exponen a continuación aquellos aspectos que dichos planes aportan acerca de las unidades ambientales que en cada caso contienen el ámbito de actuación que centra el interés de la presente MM, incorporando además las especificidades o ajustes pertinentes para concretar con mayor precisión la situación ambiental actual de dicho ámbito.

Así, por una parte, el PGOS establece que la problemática ambiental de la U-7 es el *dominio de problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edificaciones y construcciones*. Escenario para el que se describen problemas concretos entre los que (con relación al objeto de la MM) conviene destacar:

- Mal estado de conservación y/o gestión del solar, así como ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas del solar de la parcela D1 y de su uso actual como estacionamiento.
- Construcciones en ruina, en el caso de la edificación que acogía el centro comercial preexistente.
- Escasa integración visual de borde en el caso del cerramiento habilitado en el perímetro del centro comercial preexistente en desuso.

Por su parte (y en la misma línea) el PMM refiere para la unidad A-2-5 el *dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.* Una tipología que para el ámbito de actuación de la MM queda relacionada con el mal estado de conservación de las edificaciones y con la concentración excesiva de cartelería. Además, con relación a la infraestructura viaria de proximidad, el mismo plan señala como problemática el estado obsoleto o degradado de los accesos a la playa para las que se vinculan cuestiones como tipología inadecuada de luminarias, degradación del mobiliario urbano o escasa integración visual de borde urbano con respecto al medio no ocupado.

En definitiva, se trata de cuestiones que afectan en conjunto a la calidad del paisaje urbano, principalmente relacionado con la falta de integración de la parcela D1 que es la que presenta una mayor cuenca visual, tanto desde la playa como vista desde el interior; además de su uso actual, que lleva a integrar los impactos derivados de la estancia o presencia de vehículos (motorizados y particulares como agravante) junto a un espacio de especial fragilidad, como es el espacio litoral en su conjunto; y los que derivan en general de una edificación en ruinas como sucede en otra parte del ámbito.Dos situaciones (el uso irregular de la parcela D1 y el estado ruinoso de la edificación de carácter comercial de la parcela D3) que parten de la falta de desarrollo de los usos actuales previstos (en ambos casos comercial) que, ya sea por el escaso atractivo o rentabilidad de las actividades contenidas en esta tipología de usos o por cualquier otra cuestión que haya llevado a la falta de interés de su promoción, revierten desde tiempo atrás no solo en la evolución y concentración de los citados impactos y problemática, sino en una evolución agravante en detrimento tanto de la calidad ambiental del espacio urbano de interés turístico como de la del espacio natural vinculado.

11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Mediante la valoración de la información y diagnóstico disponibles en la revisión previa de los citados documentos de planeamiento (PGOS, PMM Maspalomas Costa Canaria y PTP-8) ha sido posible identificar la situación de la capacidad y las limitaciones de uso, el valor cultural o la problemática ambiental (entre otros) del ámbito de estudio y de actuación. Además de estas, se identifican otros aspectos de los cuales derivan (de forma algo más genérica) efectos de carácter ambiental. Hecho por el cual se estima oportuno referirlos en este otro apartado.

Respecto de la movilidad y los transportes, la caracterización citada como parte de la información del ámbito de estudio, deriva tomar en consideración como aspecto negativo aquellos que pueden revertir del uso indiscriminado del vehículo privado. Entiéndase con ello el volumen de los flujos de tráfico rodado

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 51/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

en proximidad a la parcela objeto de la MM que, además, acoge actualmente un uso irregular vinculado precisamente al estacionamiento por encontrarse una oportunidad en la falta de aparcamientos públicos frente al volumen de vehículos que se da habitualmente en la zona.

Una situación a la que, además se presenta como agravante por no favorecer al cambio o mejora, la falta de jerarquía viaria que revierte en la desorientación de quienes se desplazan por la zona, con mayor efecto sobre los viandantes o peatones, especialmente cuando se trata de visitantes o turistas que desconocen el entorno, puesto que llega a generar desorientación y, en consecuencia, inseguridad y falta de comodidad respecto al destino; aún mayor en un entorno en el que son habituales las vías con fondos de saco.

En relación con lo anterior, la distribución del mobiliario urbano sobre las aceras dificulta también el tránsito peatonal; elementos entre los que se encuentran, por ejemplo, papeleras o contenedores de residuos habitualmente colocados junto o sobre aceras, en ocasiones de difícil localización. Hecho que revierte igualmente de forma negativa, en este caso, en la gestión de residuos y su efecto ambiental entendido desde la escala local. Deshechos que cuando acaban fuera de los depósitos destinados a tal fin llegan a generar una reducción de la funcionalidad de la red de drenaje que, en apariencia, pudiera ser suficiente en lo que se refiere a la vinculación o presencia en el viario vinculada a la recogida de aguas pluviales si se tiene en cuenta los días que a lo largo del año registran precipitaciones en esta zona de la isla. En cualquier caso, este sistema se entiende deficiente frente a la intensidad de las precipitaciones que, aunque escasas, se presentan habitualmente torrenciales, derivando de ello efectos de pérdidas materiales que conllevan fuertes impactos.

Sobre estas cuestiones aporta información también el PMM que, en la evaluación de carencias y debilidades de su ámbito, relacionadas con el objeto de la MM, refiere la falta de atractivo de espacios que, ya sea por falta de ejecución o por su inadecuada funcionalidad, revierten en la obsolescencia desde el punto de vista de la seguridad o la calidad ambiental, entendida además como el grado de inadecuación de la ordenación vigente. Es esta última una cuestión de base que habitualmente pudiera pasarse por alto como punto de partida para la recuperación o impulso de un espacio (no solo desde el punto de vista urbanístico sino como parte también de la calidad ambiental). Cuestión de tanto peso como lo es la residencialización creciente que viene sufriendo en entorno turístico en su conjunto, y el de El Veril – San Agustín – Bahía Feliz en particular.

Frente a todas estas cuestiones, además de las contenidas como parte de la información sobre análisis y diagnóstico previo cabe referenciar, tal como hace el PMM, algunos de los objetivos ambientales que desde el punto de vista local se ven comprometidos frente a la situación actual y las modificaciones futuras que pudieran darse respecto del ámbito de estudio y/o el ámbito concreto de actuación de la MM. Estos son, por ejemplo:

- La rehabilitación del espacio urbano-turístico respecto a la imagen del destino de cara al interés como destino.
- El incremento del bienestar a través de la calidad ambiental y paisajística.
- Contribuir a una ordenación racional con incidencia en la organización de los usos apropiados de referencia para un entorno que, a pesar de acoger uso residencial, las determinaciones de su ordenación deben orientarse al turismo por cuestiones, entre otras, de optimización de su funcionalidad como sistema y de garantizar su productividad vinculada al terciario.
- Potenciar elementos y actividades que eviten, reduzcan o sustituyan otras con efectos negativos desde el punto de vista paisajístico y de la calidad visual el ámbito.
- Fomentar el atractivo turístico preservando su identidad mediante la integración de productos turísticos que permitan renovar o rehabilitar el entorno en su conjunto en consonancia con los valores naturales como pudieran ser hábitos de vida saludables o cuidado personal, entre otros.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

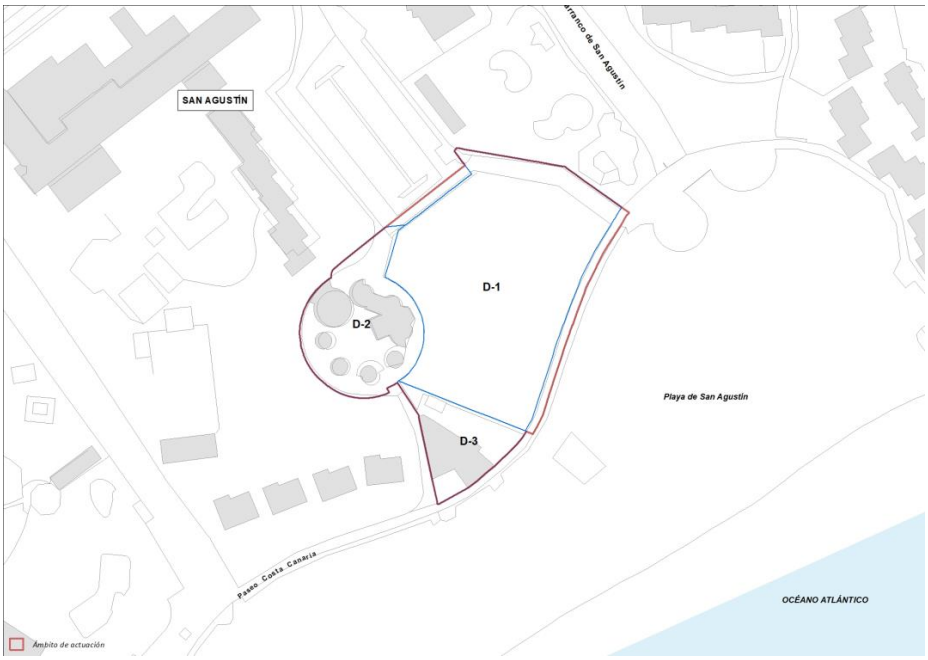
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 52/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tal y como consta en el *Capítulo V.Propuestas de ordenación* de la MJ, las Alternativas de ordenación planteadas en la MM son las siguientes:

La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.



12. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-01. Alternativa 1".

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 53/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

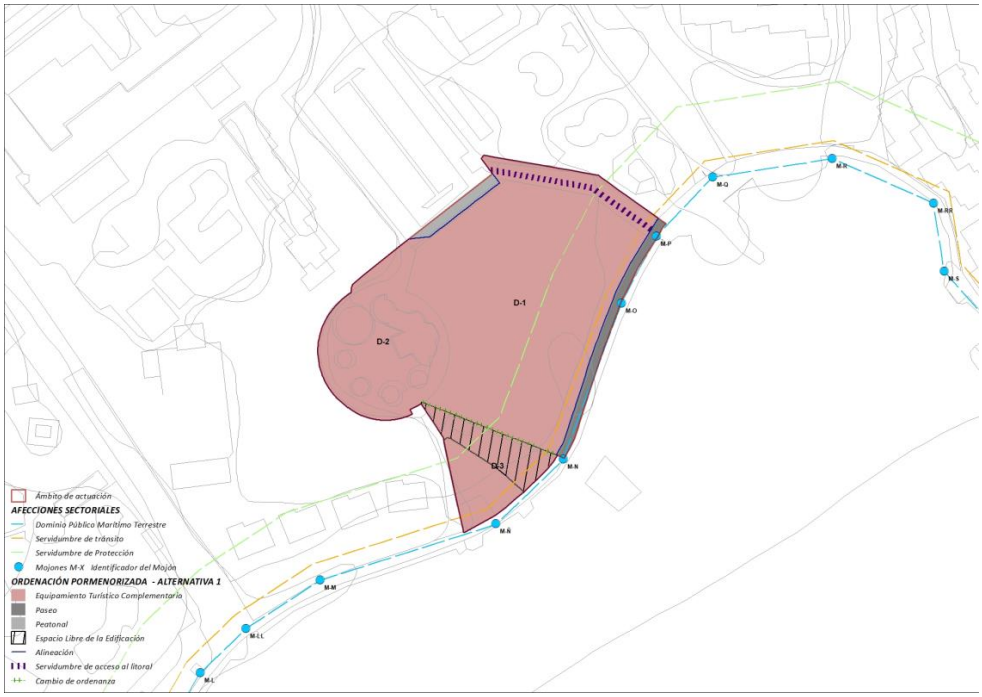


Ilustración 8. Alternativa 1.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1, D-2 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821	Equipamiento turístico complementario	Turístico Alojativo	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 planta 7,6 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4+0,40 (1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 54/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4 +0,40(1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

13. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-02. Alternativa 2".



Ilustración 10. Alternativa 2.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 55/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.

Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.

Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario (3)	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945 m^2	Equipamiento turístico complementario	Turístico (3)	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM

Como quiera que dentro del ámbito de la presente MM existen varios propietarios, y teniendo en cuenta que la actuación urbanística se desarrollará mediante una actuación de dotación, en la que además de concretar el incremento de edificabilidad y cuantificar los deberes que llevan implícitos esta figura, es necesario formalizar las cesiones que vienen descritas en la misma; la presente MM, en el momento

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 56/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

oportuno, se formalizará mediante el pertinente Convenio de Gestión, que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 218 y 288 y siguientes de la LSENPC.

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Llegados a este punto, se concreta el objetivo de este DAE: describir los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación producto de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales (Anexo, Capítulo II, Sección Única, 2.e.; del RPC):

> *e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo."*

Es por ello por lo que, en este capítulo, se procede a describir los efectos ambientales que previsiblemente puedan tener las Alternativas planteadas para proceder a evaluarlas con lo que determinar soluciones que los minimicen, prevengan o compensen ambientalmente. Bajo este marco, el foco de la evaluación ambiental de la MM adquiere una finalidad concreta: cualificar el impacto que las Alternativas puedan provocar sobre los factores ambientales que interfieren en el ámbito de ordenación.

Del análisis llevado a cabo en el Capítulo VI se deduce la posible afección a los siguientes factores, realmente presentes o relevantes a los efectos del objeto y alcance de la MM y del propio DAE:

FACTOR AMBIENTAL	SÍNTESIS DE LA CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	ALTERACIÓN PREVISIBLE
TIERRA	*Aunque existen unas características geológicas territoriales, el ámbito de ordenación se localiza en una parcela urbana. Inexistencia de interés geológico.*	*No prevista, por cuanto se trata de un ámbito urbano.*
AIRE	*La calidad del aire en el ámbito es buena.*	*Prevista en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de edificación podrían generar efectos al aire.*
FACTORES CLIMÁTICOS	*Condiciones de clima seco con influencia de la acción térmica del mar.*	*No prevista, por cuanto las intervenciones previstas no alterarían las condiciones del clima.*
CAMBIO CLIMÁTICO	*La Parcela D puede verse afectada por los efectos estimados que el cambio climático tendría en toda Canarias. Por su cercanía a la costa, se estima un posible aumento del nivel del mar que pondría en riesgo de inundación a la misma.*	*Prevista porque las nuevas actuaciones podrían aumentar la incidencia de este fenómeno.*
AGUA	*El ámbito de ordenación se encuentra en una intercuenca y a escasos metros de la canalización del barranco de San Agustín y del barranco Altos de la Gloria, zonas con problemática por inundación fluvial y costera.*	*Previsto por cuanto es una zona expuesta a riesgos de inundación y cuya intervención podría mejorar la seguridad de esta Parcela D ante estos riesgos.*
BIODIVERSIDAD	*Cercanía a la ZEC ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.*	*No previsto por cuanto las propuestas de intervención se concentran solo en el ámbito de ordenación*
FLORA	*Vegetación propia de áreas antropizadas. Vegetación ornamental y oportunista.*	*No prevista por cuanto la vegetación es muy escasa y carente de valor natural.*
FAUNA	*Fauna propia de áreas antropizadas.*	*No prevista debido a la inexistencia de fauna con valor natural.*
PATRIMONIO CULTURAL	*Inexistencia de elementos con valor histórico cultural*	*No prevista.*
PAISAJE	*El paisaje en la Parcela D resultaba discordante con las características paisajísticas del espacio circundante al estar*	*Previsto pues las propuestas de intervención modificarían el tipo de paisaje existente.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa
Fecha: 17-02-2025 15:45:02
Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003260
Fecha: 18-02-2025 09:26
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 57/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

	desprovisto de orden, de acabado edificatorio óptimo, con signos de vandalismo en las edificaciones existentes, etc.	
BIENES MATERIALES	*Existencia de dos edificios comerciales*	*Prevista. Las alternativas de ordenación plantean la sustitución de uno de los edificios comerciales por uno destinado a uso turístico.*
POBLACIÓN Y GÉNERO	*Ámbito desprovisto de población. Entorno turístico con establecimientos residencializados. Población masculinizada en su mayoría. Enclaves inseguros y con deficiencias de accesibilidad en el ámbito de ordenación.*	*Prevista, debido a que se prevé un aumento poblacional turístico y la mejora en la perspectiva de género.*
SALUD HUMANA	*Calidad ambiental en general buena.*	*Prevista, en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de edificación podrían generar efectos por ruidos y contaminación del aire.*

Tabla 2. Afecciones ambientales a los factores presentes. Elaboración propia.

14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM

Tal y como se describió en la introducción del Capítulo VI, en el ámbito de ordenación estaba previsto el uso comercial, pero las alternativas de ordenación contemplaban la posibilidad de implantar otros usos pormenorizados diferentes asociados a la actividad turística. Serán estos cambios de usos pormenorizados los que constituyen la evaluación de este DAE.

14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Existe gran variedad de métodos empleados en la identificación de impactos, como por ejemplo el Método Delphi, relaciones plan o proyecto y entorno; Matriz de Leopold, cribado de impactos, etc. Tras la experiencia acumulada en el planeamiento por la aplicación de la LEA y la evaluación de los instrumentos de planeamiento, se pueden deducir relaciones causa-efecto en la aplicación de estos, pasando de ser hipótesis en origen a considerarse normas, al constatarse los efectos que las actuaciones urbanísticas pueden generar. De la consulta de diferentes fuentes en el contexto del conocimiento institucional, científico, académico y técnico que existe sobre la materia en Canarias y España, así como recursos que se han publicado sobre evaluación de planes, se ha podido deducir un conjunto de posibles efectos que podrían sucederse en aplicación de las determinaciones normativas de un plan.

En el caso de la Alternativa 1, se procede al cambio de uso comercial al de Equipamiento Turístico Complementario. Este podría generar los siguientes efectos:

Alternativa 1	Efecto
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por los servicios complementarios turísticos.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por la dotación en la Parcelas D de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E7. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.* *E8. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad.* *E9. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E10. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E11. Aumento del consumo de energías.*

Por el contrario, la Alternativa 2, proponiendo un cambio de uso comercial al turístico en la parcela D-1 y D-2, así como Equipamiento Turístico Complementario en la parcela D-3, podría generar los siguientes efectos:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 58/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Alternativa 2	Efecto
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por la nueva población turística.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por dotación en las Parcelas de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Aumento de la población turística.* *E7. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E8. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.* *E9. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad.* *E10. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E11. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E12. Aumento del consumo de energías.*

La diferencia de objetivos estimados entre una actividad económica y otra desarrolladas en cada alternativa difiere, básicamente, en la estimación o no de incremento poblacional por un posible aumento de turistas, en la consideración de que (en un escenario más extremista) el aumento de plazas provocaría un aumento de esta población.

Estos efectos pueden no representar el total de afecciones que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de las determinaciones de ordenación planteadas. La concreción y corroboración de estos será una labor que también deba desarrollarse conforme se vayan ejecutando las determinaciones ordenancistas motivadas por esta MM, por lo que supone una cuestión fundamental el planteamiento de un plan de seguimiento que, ante el surgimiento de algún impacto no previsto, actúe con la aplicación de medidas preventivas, mitigadoras, reductivas o compensatorias.

14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS

Una vez identificados los posibles impactos, se procede a valorar estas afecciones. En este caso, no se aplicará la metodología recogida en los anexos del RPC, enfocada a determinaciones de carácter estructural, por considerar que las determinaciones de ordenación pormenorizadas planteadas en esta MM requieren de otro tipo de métodos para su valoración.

El método de evaluación va a ser una evaluación cualitativa basada en criterios de clasificación de los efectos. A continuación, se establecen los criterios aplicados para caracterizar los efectos y valorarlos:

Atributo	Criterio[24]	Valor cualitativo
Signo (SG)	*Efecto beneficioso.*	*Positivo*
	Efecto perjudicial.	*Negativo*
Inmediatez (IN)	*Efecto que tiene incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.*	*Directo*
	Efecto que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.	*Indirecto/ Secundario*

[24] Criterio establecido en la definición de los atributos del impacto en diversas fuentes:

-Anexo VI.8 de la LEA

-Anexo del RPC

-Romero Gil, I (s.f.).*Metodologías de valoración de impactos en los EsIA*. Escuela Hidráulica Superior de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos. Universidad Politécnica de Valencia.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 59/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Sinergia (SI)	*Efecto que se produce cuando, el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente. Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.*	*Sinérgico*
Acumulación (AC)	*Efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.*	*Acumulativo*
Momento (MO)	*Efecto que se manifiesta en un ciclo anual.*	*Corto*
	Efecto que se manifiesta antes de cinco años.	*Medio*
	Efecto que se manifiesta en un período mayor a cinco años.	*Largo*
Persistencia (PE)	*Efecto que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.*	*Permanente*
	Efecto que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.	*Temporal*
Reversibilidad (RE)	*Efecto que puede ser asimilado por los procesos naturales.*	*Reversible*
	Efecto que no puede ser asimilado por los procesos naturales o solo después de muy largo tiempo.	*Irreversible*
Recuperabilidad (REC)	*Efecto que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana.*	*Recuperable*
	Efecto que no permite su eliminación ni remplazo.	*Irrecuperable*
Periodicidad (PER)	*Efecto que se manifiesta de forma cíclica o recurrente.*	*Periódico*
	Efecto de acción irregular que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiéndose de evaluar en términos de probabilidad de ocurrencia.	*No periódico*
Continuidad (CO)	*Efecto que produce una alteración constante en el tiempo.*	*Continuo*
	Efecto que se manifiesta de forma intermitente o irregular.	*No continuo*

A continuación, se desarrolla la valoración:

14.2.1. ALTERNATIVA 1

Efecto		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	*E1*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
Agua	*E2*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Largo*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
	E3	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*Periódico*	*No continuo*
Paisaje	*E4*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Bienes materiales	*E5*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Población y género	*E6*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
Salud humana	*E7*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
	E8	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E9	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*
	E10	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
Cambio climático	*E11*	*Negativo*	*Indirecto*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*

14.2.2. ALTERNATIVA 2

Efecto		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	*E1*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Temporal*	*Reversible*	*Recuperable*	*No periódico*	*No continuo*
Agua	*E2*	*Negativo*	*Directo*	*-*	*-*	*Largo*	*Permanente*	*Irreversible*	*Recuperable*	*Periódico*	*Continuo*
	E3	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*Periódico*	*No continuo*
Paisaje	*E4*	*Positivo*	*Directo*	*-*	*-*	*Corto*	*Permanente*	*-*	*-*	*-*	*Continuo*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 60/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Bienes materiales	E5	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Población y género	E6	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
	E7	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Salud humana	E8	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
	E9	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E10	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E11	Negativo	Directo	-	-	Corto	Permanente	Irreversible	Recuperable	Periódico	Continuo
Cambio climático	E12	Negativo	Indirecto	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo

14.2.3. CONCLUSIÓN

De la valoración anterior pueden concluirse los siguientes resultados:

Atributo	Valor cualitativo	Efectos de la Alternativa 1	Efectos de la Alternativa 2
Signo (SG)	Positivo	6	6
	Negativo	5	6
Inmediatez (IN)	Directo	10	11
	Indirecto/ Secundario	1	1
Sinergia (SI)	Sinérgico	-	-
Acumulación (AC)	Acumulativo	-	-
Momento (MO)	Corto	10	11
	Medio	0	0
	Largo	1	1
Persistencia (PE)	Permanente	9	9
	Temporal	2	3
Reversibilidad (RE)	Reversible	2	3
	Irreversible	2	2
Recuperabilidad (REC)	Recuperable	4	5
	Irrecuperable	0	0
Periodicidad (PER)	Periódico	3	3
	No periódico	2	3
Continuidad (CO)	Continuo	8	8
	No continuo	3	4

La Alternativa 2 presenta un efecto negativo superior a la Alternativa 1, aunque este se presenta como no periódico y no continuo, además de ser reversible. Se asocia con el incremento de turistas previsto por el aumento de las camas alojativas, hipótesis que puede o no sucederse según el devenir de la oferta alojativa, las temporadas alojativas, etc.

El efecto del incremento de la demanda de recursos como el agua se sucedería en ambas Alternativas y supone uno de los efectos más relevantes por cuanto podría ser continuo y periódico, efecto que, sumado al resto del consumo de agua por el sector turístico en el municipio, podría suponer un efecto acumulativo. Sin embargo, el peso de este consumo esperado comparado con el consumo a nivel municipal es casi insignificante dado que la edificabilidad en ambas Alternativas es significativamente menor que en otros suelos turísticos municipales estimado como un complejo turístico de bajo impacto, con lo que no se presenta significativo. Aun con ello, requerirá de medidas preventivas.

Lo mismo sucedería con la generación de residuos urbanos y aguas residuales. Su generación sería continua y periódica, pero podría ser un efecto recuperable con la implantación de actuaciones que reduzcan los residuos, así como programas para la reutilización de aguas residuales.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 61/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Tal y como viene regulado con carácter expreso en el artículo 9 de la LSENPC, los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema de planeamiento que establece la propia Ley. Se dispone además que los planes sectoriales prevalecerán sobre los establecidos en la LSENPC, en los términos dispuestos por la pertinente legislación sectorial.

En el artículo 83 de la LSENPC se dispone de forma específica que los instrumentos de planeamiento se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad; y que, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones ambientales sobre las territoriales y las urbanísticas.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 133 de la LSENPC, la MM deberá ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Teniendo en cuenta estos preceptos, la presente MM se encuentra afectada por los siguientes Planes:

15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria[25] fue aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

Como se evidencia, y se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, la pieza de San Agustín es una Pieza Turística a Rehabilitar, un tipo "*de Pieza Territorial Turística Consolidada que por sus características requiere ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación*".

La MM que ahora se promueve y las determinaciones de ordenación que en la misma se contienen, se hace respetando las determinaciones expuestas del PIOGC que resultan de aplicación como espacio con vocación a su rehabilitación turística.

16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR.

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias* y la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial* para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la *Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín*.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " *una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística*". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

[25] En adelante, PIOGC.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 62/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales, el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4 y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*

Examinado el Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.

En lo que se refiere a la *PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL* dispone que:

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidado por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

-Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

-Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

-Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la Parcela D-1, actualmente carente de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la *VALORACIÓN TURÍSTICA* menciona que:

1. Puntos fuertes:

Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la *PARTE PROPOSITIVA* del PTEOTI/GC se dispone:

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 63/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 64/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a:

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone un alojamiento turístico que finalmente acabará constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-.

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 65/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Por lo tanto, de lo expuesto se deduce que la MM se adapta a lo expuesto en dicho plan territorial al proponer mejoras en su acceso y rehabilitando un paisaje que se encuentra degradado, un vacío en la trama urbana que rompen la sintonía del espacio.

18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA)

Aprobado definitivamente por *Decreto 90/2012, de 22 de noviembre*, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, del análisis de Información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, aunque anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2 - RCA 157/2013 de fecha 18/05/2018; cabe extractar lo siguiente.

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

-Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

-Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.

-Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).

-Características del entorno.

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m²c/m² con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 66/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Por tanto, las determinaciones de ordenación propuestas por esta MM se adecúan a lo establecido por dicho PMM.

En definitiva, se concluye que el objeto y contenido de la presente MM se adapta al planeamiento territorial y urbanístico jerárquicamente superior.

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Habiendo realizado el análisis de las alternativas y valoración de su idoneidad con la identificación de los posibles efectos que generarían, se reconoce que no son significativos y son compatibles con las actividades y usos actuales en el entorno objeto de la MM sin que de ello pudiera derivarse particularmente un compromiso respecto de la disponibilidad de recursos o una aceleración potencial de las dinámicas de cambio climático reconocidas para la región archipelágica en la que se localiza el ámbito de ordenación.

A pesar de ello, se establecen medidas que permiten prevenir (MP), reducir (MR) o mitigar (MM) los posibles efectos, con base en los principios de prevención y minimización, y que se entenderán propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones y acciones de desarrollo en el ámbito de la MM.

Tal y como establece el RPC, las medidas ambientales deben estar en consonancia con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Con ello, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección.

Así, se consideran:

- Para evitar las afecciones en el confort ambiental y al aire, en las fases de obra:
  - (MR) Llevar un mantenimiento adecuado de la maquinaria de obra y utilizar las que menos contaminantes emitan a la atmósfera. Se constatará documentalmente que esta dispone de los certificados de las inspecciones técnicas, de planes de mantenimiento recomendados por el fabricante y que cumplen con los requisitos legales en cuanto a sus emisiones.
  - (MR) Emplear técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas, cortavientos o regar con agua reciclada o algún aditivo los focos de emisión que actúen como sellante.
  - (MR) Serán de aplicación las técnicas que garanticen la reducción de la emisión de ruidos como el cumplimiento de la normativa sectorial que garantice la calidad acústica.
  - (MP) Control en la emisión de malos olores por cualquier fuente de emisión, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
- Para reducir o prevenir un déficit del recurso agua:
  - (MR) Implantar programas, como *LIFE WAT'SAVEREUSE,* con el objeto de reducir y ahorrar en el consumo de agua de abasto.
  - (MR) La Parcela D deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y reutilizar el agua acumulada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes.
- Para reducir la generación de residuos:
  - (MR) Implantar medidas de reciclaje en la propia Parcela, con la instalación de un compostador, o de manera externa, a través de intermediarios.
- Para reducir la vulnerabilidad ante riesgos de inundación:
  - (MP) En el diseño de las edificaciones y construcciones se deberán establecer criterios como la ubicación, alineación o condiciones estructurales, así como modificaciones en el

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 67/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

entorno, tales que reduzcan la inundabilidad y la vulnerabilidad de la población y de los bienes materiales.

- (MP) Se deberán tomar soluciones constructivas en la Parcela D como barreras de hormigón, excavación de fosos para la retención de agua, etc. que eviten que el agua entre en contacto con las edificaciones existentes en esta. De no poderse evitar, soluciones que genere en las edificaciones una resistencia a la entrada de agua en el interior y, en caso de no ser suficiente, que estas toleren de manera controlada la inundación.

- Para mitigar los efectos del cambio climático:
  - (MR) Incorporar el cálculo de la huella de carbono de la fase de obra y un cálculo en fase operativa del uso establecido por el futurible Modelo de Ordenación mediante metodologías válidas como *la norma ISO 14064* o el *GHG Protocol*. De obtenerse resultados que adviertan niveles de emisiones de GEI superiores a los recomendados, se deberá llevar a cabo un plan de reducción con objetivos alcanzables en un período de 1 a 2 años.
  - (MR) Se deberán implementar líneas constructivas en las edificaciones que apuesten por el diseño bioclimático, utilización de materiales de construcción altamente reflectantes, incorporación de cubiertas y fachadas verdes y el fomento de energías renovables dirigidas al autoconsumo eléctrico.
  - (MR) Incorporar el factor climático en los criterios de ubicación de elementos que proporcionen sombra y en la selección de la vegetación de las zonas verdes.
  - (MR) Diseño e implementación de arbolado o pavimento vegetado para la regulación térmica a través de la evapotranspiración.

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Del análisis de los factores ambientales presentes en el ámbito de ordenación y su entorno, de la identificación de los efectos que las Alternativas de ordenación generarían en estos y su valoración, así como del establecimiento de medidas que podría reducir, prevenir o mitigar los efectos detectados, es posible sopesar la elección de una Alternativa frente a la otra.

Estas Alternativas planteaban prácticamente los mismos efectos relacionados con el desarrollo e implantación de los usos previstos en cada una. Sin embargo, destacaba en la Alternativa 2 un aumento poblacional no previsto en la Alternativa 1 que podría incrementar el peso de otros efectos como la generación de residuos urbanos o aguas residuales.

Sin embargo, esta hipótesis trasciende en un marco que engloba al micro destino turístico de San Agustín, no más allá, dado que los parámetros urbanísticos escenifican un tipo de edificación del que se deducen un numero bajo de plazas turísticas, lo que redundaría en una tasa de población baja en comparación con otras edificaciones turísticas cercanas. Por lo tanto, no se valoraba como un efecto significativo.

De otra parte, la Alternativa 2 presenta una mejor integración de la accesibilidad al plantear actuaciones dirigidas a alcanzar el objetivo de la mejora en este vector posibilitando espacios de conexión entre el frente litoral y el espacio urbano dotacional que ocupa la trasera de la Parcela D mediante un espacio que garantiza este servicio al ser de carácter público, no de una servidumbre de paso como sucede en la Alternativa 1.

Además, también incorpora un Espacio Libre que sirve de medida de actuación y mitigación del cambio climático, objetivo para afrontar esta variable que se planteaba esta MM.

En definitiva, la Alternativa 2 plantea unas propuestas que mejoran la calidad de vida de la población y los colectivos sociales, así como a mitigar y reducir los efectos del cambio climático.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 68/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Dicho lo cual, con base en el análisis de sus efectos, ambas Alternativas se consideran compatibles con la protección medioambiental de la Parcela D, su entorno y el micro destino turístico, lo que las convierte en óptimas para su desarrollo en un futurible modelo de ordenación.

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM

Tomando como referencia la valoración de efectos ambientales previsibles para la MM, se indica a continuación el proceso que debe seguirse para la implementación y/o aplicación efectiva de las medidas previstas para la prevención, reducción y mitigación de los posibles efectos negativos sobre el medioambiente. Este proceso se circunscribe a unas medidas para el seguimiento ambiental de los posibles efectos de la MM.

Los objetivos de estas medidas de seguimiento recomendadas por el RPC son:

- Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.
- Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.
- Diseño de nuevas medidas ambientales en caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental
- Establecer los mecanismos y habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento se desarrollarán en tres fases:

- **Etapa de Seguimiento**: se comprueba que se han adoptado todas las medidas ambientales propuestas en el DAE. Se corresponde con la fase previa a las obras y durante la ejecución de estas.
  Se comprueba el funcionamiento de las medidas con relación a los impactos previstos. Para ello, se miden los indicadores de impacto a controlar en el momento establecido para ello.
- **Etapa de Redefinición de las medidas para el seguimiento ambiental**: se definen nuevas medidas ambientales y/o se modifican las previstas en este DAE en función de los resultados del seguimiento de los impactos y en caso de sucederse impactos no previstos. Con ello se plantearán nuevas medidas, se modificará la periodicidad, los métodos y valores deseables pertinentes de los contemplados en este DAE; y se podrán eliminar aquellas medidas que resulten inaplicables o cuyo objeto ya haya sido resuelto.
- **Etapa de emisión y remisión del Informe de Seguimiento**: en el seguimiento y control de estas medidas se redactará un informe de seguimiento elaborado por el Promotor. Este será remitido al Órgano Sustantivo y al Órgano Ambiental para la corroboración de los resultados obtenidos. Si el Órgano Ambiental estimara que deben tomarse nuevas medidas no contempladas, se deberán desarrollar nuevos informes en los plazos que este determine.
  Esta etapa finalizará cuando el Órgano Ambiental determine que se han analizado y seguido los efectos de la MM, que estos han sido controlados y se tengan los juicios suficientes para no esperar más efectos.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 69/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento de los impactos se concretan en el desarrollo de un programa de control basado en la aplicación de unos indicadores que adviertan de situaciones que estén suponiendo un impacto ambiental.

20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA

Para cada vector ambiental, se concretan los indicadores de control con su parámetro y frecuencia de control. Estas serán desarrolladas en la Etapa de Seguimiento:

1. INDICADOR DE EFECTOS AL AIRE

Contaminación del aire por obras de urbanización	
Objeto	*Verificar que durante las obras de edificación no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Inexistencia o desactualización de certificados de inspecciones técnicas, planes de mantenimiento o emisiones.* *Inexistencia de aplicación de métodos como riego o mayas cortavientos.* *Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.*
Umbral admisible	*Masas de polvo o humo que afecten a la visibilidad o dificulten la respiración.*
Metodología	*Observación directa en la Parcela D hasta el desarrollo total de todas las edificaciones previstas en esta MM.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Técnico ambiental – responsable de obra.*
Frecuencia del reconocimiento	*Desde el inicio de las obras del proyecto de edificación y hasta que los informes culminen un resultado de la investigación.*

Contaminación del aire en fase operativa	
Objeto	*Verificar que durante la fase operativa y puesta en funcionamiento del uso no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.* *Denuncias o informes de infracciones emitidas por los agentes de seguridad públicos o Administración local.*
Umbral admisible	*Cantidad relevante durante el período de un año.*
Metodología	*Análisis de las infracciones cometidas.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Al menos dos veces desde el inicio de la actividad.*

2. INDICADOR DE EFECTOS AL AGUA

Gestión del agua	
Objeto	*Verificar los sistemas y programas implantados para la gestión del uso del agua.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas o programas para la gestión del agua de abasto.* *Datos de consumo de agua por encima de los recomendados.*
Umbral admisible	*No se admiten umbrales superiores a los recomendados al tipo de actividad que se desarrolle en la Parcela D.*
Metodología	*Análisis de datos comparativos de consumo.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 70/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

3. INDICADOR DE EFECTOS A LA SALUD HUMANA

Prevención ante riesgos naturales	
Objeto	*Comprobar que se toman todas las medidas de seguridad para no exponer a la población a riesgos naturales.*
Indicador de impacto	*Talud de desprendimiento de materiales en paseos o zonas cercanas.* *Rocas, piedras en zonas transitadas por la población aledañas a laderas.* *Mayas u otras técnicas de contención para inestabilidad de laderas.*
Umbral admisible	*Medidas de contención en buen estado, suficientes y respaldadas por estudios técnicos que garanticen la seguridad de las mismas.*
Metodología	*Control mediante visualización directa.*
Punto de control	*Áreas donde se estime una peligrosidad media y alta de riesgos gravitacionales.*
Responsable	*Perfil técnico con competencias en seguridad y emergencias, así como estudios de la gea.*
Frecuencia del reconocimiento	*Establecido por el perfil técnico responsable.*

4. INDICADOR DE EFECTOS POR RESIDUOS

Gestión de residuos urbanos	
Objeto	*Comprobar que no se suceden efectos relacionados con los residuos urbanos.*
Indicador de impacto	*Saturación de las infraestructuras o instalaciones para la gestión interna de los residuos.* *Problemas en la gestión interna de los residuos urbanos por el aumento descontrolado de estos.*
Umbral admisible	*Capacidad total diaria para gestionar los residuos urbanos.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorías internas del estado de la red de gestión de residuos.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Gestión de aguas residuales	
Objeto	*Verificar que no se suceden efectos relacionados con el aumento de aguas residuales.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas de gestión internos de agua residual.* *Metros cúbicos de agua residual vertidos a la red de saneamiento municipal.*
Umbral admisible	*Capacidad total de gestión del agua residual.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorias internas del estado y gestión de las aguas residuales.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Estos indicadores podrán ser modificados en sus parámetros por el responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento con base en criterios técnicos para una mejor adaptación a los avances científicos o técnicos alcanzados en el momento actual.

21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA

La ejecución de las medidas de seguimiento y el Informe de Seguimiento de estas serán desarrolladas por la administración competente que, en virtud de los preceptos establecidos por la LEA en su artículo 5, corresponde, en primer lugar, al PrPomotor y al Órgano Sustantivo.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 71/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

En este Documento Ambiental Estratégico suscribe su autoría Doña Itahisa Chávez Santana y Doña Lisandra D. Henríquez Ramos, técnico y responsable en calidad de coordinadora del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, indicando titulación y firma.

Lisandra D. Henríquez Ramos

Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa LISANDRA DOLORES HENRIQUEZ RAMOS - Firma Externa	Fecha: 17-02-2025 15:45:02 Fecha: 17-02-2025 15:46:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003260	Fecha: 18-02-2025 09:26

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F2403ECD7D23B36C11FBCD890054CBD2

Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 12:49:46 - 72/72 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

EXPTE 2024-015308
ASUNTO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR URBANÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA PARCELA "D" SAN AGUSTÍN.

SOLICITUD: Don JOSE LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ en representación de la entidad mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L. presenta el 23 de septiembre de 2024 n.º registro 23006 solicitud de la tramitación del Documento Ambiental Estratégico y Borrador urbanístico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.(PGOU'96) de la Parcela "D" San Agustín, en formato digital., redactado por Urbanfix, S.L. y presentado el 18 de febrero de 2025, n.º registro 3260.

ANTECEDENTES:

Decreto n.º 5447/2024 del Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, de **incoación de expediente administrativo** de fecha 27 de septiembre de 2024.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambiental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía nº1609/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía nº 278/2023 de fecha 31 de enero de 2023 de nombramiento de nuevo presidente del Órgano Ambiental Municipal.

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de septiembre de 2023 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal. (BOP 09/10/2023)

Decreto de Alcaldía nº 372/2024 de fecha 31 de enero de 2024 de nombramiento de nuevo presidente y suplente del Órgano Ambiental Municipal.

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de febrero de 2024 de aprobación de la nueva composición del Órgano Ambiental Municipal. (BOP 12/02/2024)

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de diciembre de 2024 de aprobación de la nueva composición del Órgano Ambiental Municipal.(BOP 15/01/2025)

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45 Ver sello	- 1/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:37

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Antecedentes de Planeamiento:

El Proyecto de Ordenación (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización) de San Agustín, se tramitó en el expte. 2/1963, Rfª Planeamiento, el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de marzo de 1964.

Planeamiento en vigor:

La parcela "D" está incluido en el ámbito de San Agustín, por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96) aprobado definitivamente por la CUMAC en sesión de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, que lo clasifica como Suelo Urbano de **USO TURÍSTICO** e incorpora la Ordenación y Normativa del mismo, con algunas modificaciones y la siguiente ordenación pormenorizada:

PARCELA D1 (P.G.O.U.)							
Superficie (M2)	**Uso Principal**	**Uso Compatible**	**Ocupación (%)**	**Edificabilidad (M2/M2)**	**Volumen ($m^3/m2$)**	**Altura**	**Separación a Linderos**
5.821,00	(1)	_____	_____	(2)	_____	1 planta-3,80 mts	_____

(1) Restaurantes, locales comerciales y balneario.
(2) 0,18 m2/m2 + 120,00 m2 de balneario (0,02 m2/m2)(2.250m2 por sentencia 1014/2000).
- Superficie mínima de locales: 40 m2.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m2 de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 mts. de ancho
para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará al uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

PARCELA D2 (P.G.O.U.)							
Superficie (M2)	**Uso Principal**	**Uso Compatible**	**Ocupación (%)**	**Edificabilidad (M2/M2)**	**Volumen ($m^3/m2$)**	**Altura**	**Separación a Linderos**
2.100,00	(1)	_____	40	0,40	_____	1 planta-3,80 mts	_____

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 2/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

(1) Restaurantes y locales comerciales.
- Superficie mínima de locales: 28 m2.
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará al uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurante.



Plano O-15 ordenanzas San Agustín/Morro Besudo/Ampliación Las Burras PGOU'96

DOCUMENTACIÓN APORTADA: firmada por Jonatan Tabares Sicilia y Lisandra Dolores Henriquez Ramos

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO
TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 3/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 29 Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9

Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

Artículo 30 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

Artículo 31 Informe ambiental estratégico

Artículo 32 Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 86.
Evaluación ambiental estratégica.
1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a eevaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.
(...)
10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.

Artículo 148. Evaluación ambiental.
1. Los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, con el alcance y contenido que proceda, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
2. A tales efectos, el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. La solicitud del promotor, en su caso, deberá venir acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.
3. Comprobada la documentación, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá el expediente al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico, en el plazo máximo de cuatro meses, computados a partir de la recepción de la solicitud o desde la subsanación de la documentación, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en el plazo máximo de cuarenta y cinco días

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 5/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

hábiles. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.
4. Si el órgano ambiental estimase que el plan debe someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, elaborará y notificará al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El promotor deberá tener en cuenta el estudio ambiental estratégico al redactar el plan para su aprobación inicial.
5. Una vez efectuados los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá la propuesta final de plan al órgano ambiental para que por parte de este último se formule la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción completa del expediente, prorrogables por un mes más, por razones debidamente justificadas, que se comunicarán al ayuntamiento y, en su caso, al promotor.
6. En caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración ambiental, resolverá el alcalde o la junta de gobierno local, según el que sea competente, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.
7. Publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, se someterá el plan, con las correcciones correspondientes, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

INFORME TÉCNICO:

Documento Ambiental Estratégico.

Comprobada la documentación presentada del **Documento Ambiental Estratégico** para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el **órgano ambiental municipal.**

Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96)

El documento técnico de la Modificación Menor se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

Modificación Menor PGOU'96 de la Parcela "D" de San Agustín (en digital .pdf).
En el marco de lo expuesto con anterioridad se recogen los siguientes objetivos generales:
• Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
• Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
• Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.
Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la Modificación Menor se contemplan:
• Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente - D3-, en una de las alternativas propuestas.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17

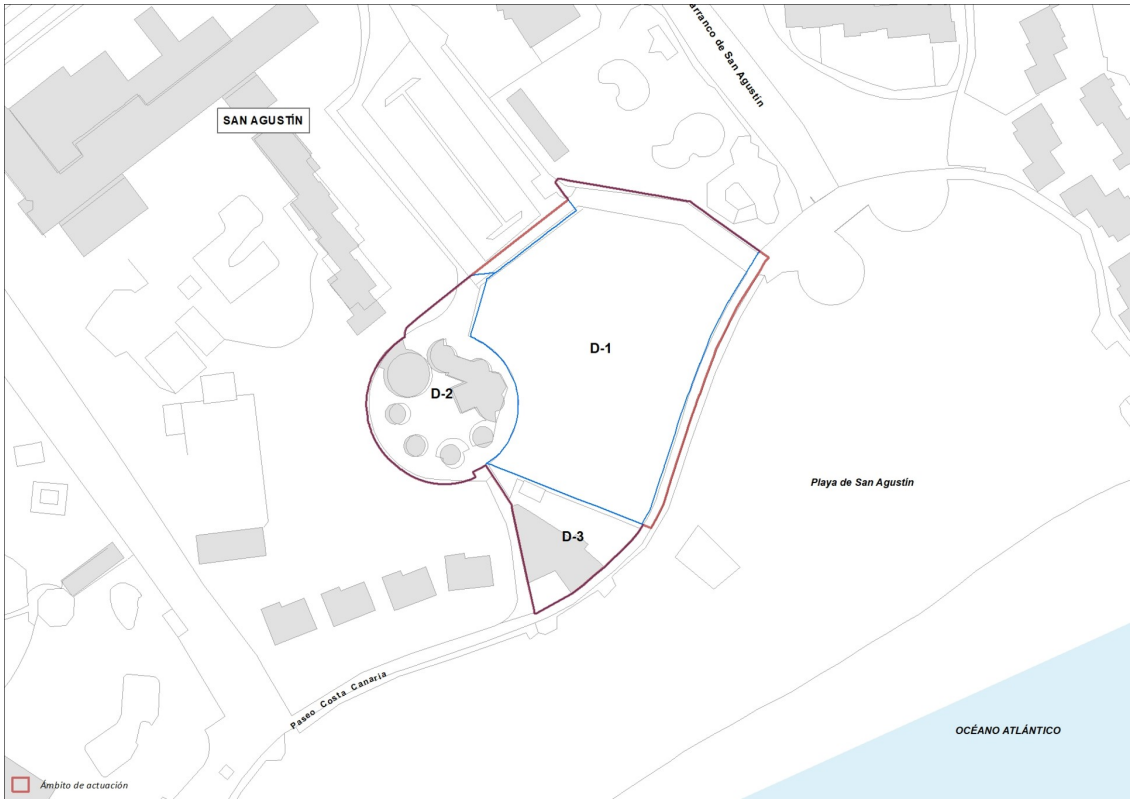
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9

Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

• Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.
• Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.
• Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.
• Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.

1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN



La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 7/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

1.1. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.

Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.*

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-01. Alternativa 1".

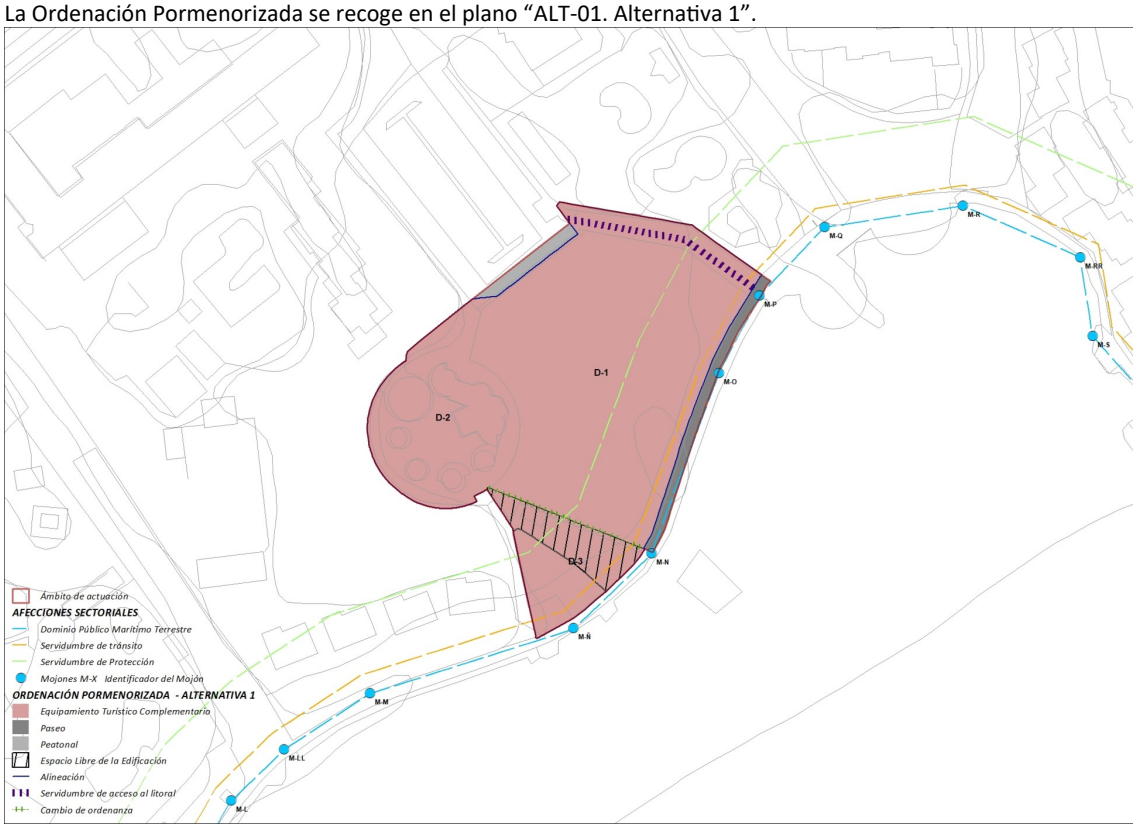


Ilustración 1. Alternativa 1.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 8/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821	Equipamiento turístico complementario	Turístico Alojativo	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4+0,40 (1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4 +0,40(1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

1.2. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.
Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento*

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 9/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.
La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-02. Alternativa 2".



El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.
Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.
Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 10/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario (3)	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945 m^2	Equipamiento turístico complementario	Turístico (3)	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9		
Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45	- 11/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Se informa **FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.(PGOU'96) de la Parcela "D" San Agustín.

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha de firma electrónica)

Mª Maravillas Morales Baute
Técnico Municipal

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 19-02-2025 12:55:17

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2DC7CA58A1DACBE2D5795111F81238B9

Fecha de sellado electrónico: 19-06-2025 14:30:45 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:38

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SERVICIO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO URBANISTICO
EXPEDIENTE: 2024-015308

INFORME JURÍDICO RELATIVO A LA REMISIÓN AL ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DE LA SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SBT DE LA PARCELA "D" SAN AGUSTÍN PROMOVIDO SAN AGUSTÍN REALTY S.L.

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

I. El 23 de septiembre de 2024, (registro de entrada número 23006), **Don Jose Luis Rodríguez Rodríguez en representación de la entidad mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L.** solicita el inicio de trámite de Evaluación Estratégica con motivo de la propuesta de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín, acompañando entre otra documentación el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan presentado por Urbanfix, S.L. el 18 de febrero de 2025, n.º registro 3260.

II. El 27 de septiembre de 2024, (decreto número 5447), el concejal del área de Urbanismo acuerda incoar expediente, que se tramitará bajo el número **2024-015308**, solicitando sean emitidos los informes técnicos que procedan.

III. El 19 de febrero de 2025, la oficina técnica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de la Modificación del PGOU´96 de la Parcela "D" San Agustín, remitiendo el expediente a los efectos de verificar el informe jurídico que se realiza de conformidad a las siguientes

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador aportado, se recogen un cuadro resumen de las variaciones de planeamiento que se proyectan, quedando acreditado que dichas modificaciones están justificadas en la memoria del documento que se acompaña, si bien, al tratarse de un borrador, el análisis detallado del contenido documental se difiere en lo tocante al contenido urbanístico, según indica el informe técnico al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- ***REMITIR*** *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la* ***Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín*** *promovido por la entidad mercantil* ***SAN AGUSTÍN REALTY S.L.****, a los efectos* de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El Técnico municipal

Antonio Calvo Hernández

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Expte: 15308/2024

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.- Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 19/02/2025, 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 20/02/2025, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"INFORME JURÍDICO RELATIVO A LA REMISIÓN AL ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DE LA SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SBT DE LA PARCELA "D" SAN AGUSTÍN PROMOVIDO SAN AGUSTÍN REALTY S.L.

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

I. El 23 de septiembre de 2024, (registro de entrada número 23006), **Don Jose Luis Rodríguez Rodríguez en representación de la entidad mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L.** solicita el inicio de trámite de Evaluación Estratégica con motivo de la propuesta de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín, acompañando entre otra documentación el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan presentado por Urbanfix, S.L. el 18 de febrero de 2025, n.º registro 3260.

II. El 27 de septiembre de 2024, (decreto número 5447), el concejal del área de Urbanismo acuerda incoar expediente, que se tramitará bajo el número **2024-015308**, solicitando sean emitidos los informes técnicos que procedan.

III. El 19 de febrero de 2025, la oficina técnica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de la Modificación del PGOU´96 de la Parcela "D" San Agustín, remitiendo el expediente a los efectos de verificar el informe jurídico que se realiza de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador aportado, se recogen un cuadro resumen de las variaciones de planeamiento que se proyectan, quedando acreditado que dichas modificaciones están justificadas en la memoria del documento que se acompaña, si bien, al tratarse de un borrador, el análisis detallado del contenido documental se difiere en lo tocante al contenido urbanístico, según indica el informe técnico al momento previo a la aprobación inicial.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el artº. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo,
Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y
Vivienda
- Alejandro I. Marichal Ramos -
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

AL PLENO MUNICIPAL

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 27 de Febrero de 2.025, se adoptó el siguiente acuerdo:

"3.3.-SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SBT, DE LA PARCEL "D" SAN AGUSTÍN.-Explica el Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal de una manera exhaustiva que "como todos sabemos este es un expediente que viene desde el año 2.018 que fue cuando se inició el trámite y que incluso fue evaluado por el Consejo Ambiental Autonómico, en aquél entonces, la parcela que esta en San Agustín y que a la vez esta subdividida en tres parcelas, una de ellas fue la que promovió esta Modificación del Planeamiento en dicho año 2018 y, cuando esta parcela empezo a moverse, los colindantes de aquellas dos subparcelas que quedaron, empezaron a presentar una series de alegaciones diciendo que a ellos también le afectaban esa iniciación del planeamiento urbanístico y por ese motivo se paró el expediente y cuando nosotros asumimos de nuevo el área de urbanismo lo que hicimos fue llegar a un acuerdo con el promotor y forzar un acuerdo privado entre las partes implicadas e iniciar nuevamente el procedimiento y es lo que pretendemos hoy; ¿en qué consiste esta Modificación? basicamente en ampliar su destino alojativo-turístico con equipamiento complementario de baja altura, dado su cercanía al litoral" advierte de que es un proceso largo.

Visto el expediente trammitado y en especial, propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos, que dice:

Asimismo, se procede a dar lectura a la propuesta que eleva a la consideración del Ayuntamiento Pleno la Concejalía de Urbanismo y que transcribimos a continuación:

" ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 19/02/2025, 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 20/02/2025, 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

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

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

I. El 23 de septiembre de 2024, (registro de entrada número 23006), **Don Jose Luis Rodríguez Rodríguez en representación de la entidad mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L.** solicita el inicio de trámite de Evaluación Estratégica con motivo de la propuesta de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín, acompañando entre otra documentación el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan presentado por Urbanfix, S.L. el 18 de febrero de 2025, n.º registro 3260.

II. El 27 de septiembre de 2024, (decreto número 5447), el concejal del área de Urbanismo acuerda incoar expediente, que se tramitará bajo el número **2024-015308**, solicitando sean emitidos los informes técnicos que procedan.

III. El 19 de febrero de 2025, la oficina técnica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de la Modificación del PGOU´96 de la Parcela "D" San Agustín, remitiendo el expediente a los efectos de verificar el informe jurídico que se realiza de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b)

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador aportado, se recogen un cuadro resumen de las variaciones de planeamiento que se proyectan, quedando acreditado que dichas modificaciones están justificadas en la memoria del documento que se acompaña, si bien, al tratarse de un borrador, el análisis detallado del contenido documental se difiere en lo tocante al contenido urbanístico, según indica el informe técnico al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente,propuesta:

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Tras lo cual, la Corporación, siguiendo el dictamen de la Comisión de Economía, de fecha 21 de Febrero de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda remitir al Órgano Ambiental Municipal el presente acuerdo, según los términos de la propuesta referenciada."

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 de la Sra. Alcaldesa-Accidental, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

V°.B°

LA ALCALDESA ACCIDENTAL

Fdo.-María Elena Álamo Vega.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Dep.: Actas
Ref.: SPO
Asunto: Traslado Acuerdo Plenario.

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de Febrero de 2025, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"3.3.-SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SBT, DE LA PARCEL "D" SAN AGUSTÍN.-Explica el Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal de una manera exhaustiva que "como todos sabemos este es un expediente que viene desde el año 2.018 que fue cuando se inició el trámite y que incluso fue evaluado por el Consejo Ambiental Autonómico, en aquél entonces, la parcela que esta en San Agustín y que a la vez esta subdividida en tres parcelas, una de ellas fue la que promovió esta Modificación del Planeamiento en dicho año 2018 y, cuando esta parcela empezo a moverse, los colindantes de aquellas dos subparcelas que quedaron, empezaron a presentar una series de alegaciones diciendo que a ellos también le afectaban esa iniciación del planeamiento urbanístico y por ese motivo se paró el expediente y cuando nosotros asumimos de nuevo el área de urbanismo lo que hicimos fue llegar a un acuerdo con el promotor y forzar un acuerdo privado entre las partes implicadas e iniciar nuevamente el procedimiento y es lo que pretendemos hoy; ¿en qué consiste esta Modificación? basicamente en ampliar su destino alojativo-turístico con equipamiento complementario de baja altura, dado su cercanía al litoral" advierte de que es un proceso largo.

Visto el expediente trammitado y en especial, propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos, que dice:

Asimismo, se procede a dar lectura a la propuesta que eleva a la consideración del Ayuntamiento Pleno la Concejalía de Urbanismo y que transcribimos a continuación:

" ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 19/02/2025, 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 20/02/2025, 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

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio Ver firma	Fecha: 04-03-2025 18:12:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001885	Fecha: 05-03-2025 07:49

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 4650F7C7E71BE1ED20368056D3728EF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4650F7C7E71BE1ED20368056D3728EF0

Fecha de sellado electrónico: 05-03-2025 07:51:03 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:42

ANTECEDENTES

I. El 23 de septiembre de 2024, (registro de entrada número 23006), **Don Jose Luis Rodríguez Rodríguez en representación de la entidad mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L.** solicita el inicio de trámite de Evaluación Estratégica con motivo de la propuesta de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín, acompañando entre otra documentación el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan presentado por Urbanfix, S.L. el 18 de febrero de 2025, n.° registro 3260.

II. El 27 de septiembre de 2024, (decreto número 5447), el concejal del área de Urbanismo acuerda incoar expediente, que se tramitará bajo el número **2024-015308**, solicitando sean emitidos los informes técnicos que procedan.

III. El 19 de febrero de 2025, la oficina técnica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el inicio de la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de la Modificación del PGOU´96 de la Parcela "D" San Agustín, remitiendo el expediente a los efectos de verificar el informe jurídico que se realiza de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de

zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador aportado, se recogen un cuadro resumen de las variaciones de planeamiento que se proyectan, quedando acreditado que dichas modificaciones están justificadas en la memoria del documento que se acompaña, si bien, al tratarse de un borrador, el análisis detallado del contenido documental se difiere en lo tocante al contenido urbanístico, según indica el informe técnico al momento previo a la aprobación inicial.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el artº. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente,propuesta:

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín promovido por la entidad mercantil **SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Tras lo cual, la Corporación, siguiendo el dictamen de la Comisión de Economía, de fecha 21 de Febrero de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda remitir al Órgano Ambiental Municipal el presente acuerdo, según los términos de la propuesta referenciada."

Lo que traslado a Vd. en sus propios términos para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo -que es definitivo en vía administrativa- y sin perjuicio de su ejecutividad, puede

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

interponer directamente **RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO** ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo en el plazo de **DOS (2) MESES**, contado a partir de su notificación y si a Vd. conviniera, el **recurso potestativo de REPOSICIÓN** ante el mismo órgano que lo ha dictado y en el plazo de **UN (1) MES**, conforme a lo previsto en el art°. 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y art°s. 114 y 123 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo, no obstante, utilizar otras acciones legales si lo cree conveniente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Área de Urbanismo

Fdo.: Antonio Calvo Hernández

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-SBT DE LA PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN

Expediente.: 2024015308

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor del PGOU-SBT de la Parcela "D" de San Agustín

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

INDICE

1. OBJETO. 3
2. DOCUMENTACIÓN 3
3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4
4. CONCLUSIONES 12

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 2/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Tomo III. Documento Ambiental Estratégico compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 67 folios.

  La memoria del DAE, cuyo índice es el siguiente:

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM I-1

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-1

2. REDACTOR I-4

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM I-5

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM II-5

4. ALCANCE Y VIGENCIA II-5

5. CONTENIDO II-6

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO III-6

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA III-7

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO III-9

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-14

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN IV-14

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR IV-15

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE V-17

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL VI-18

10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL VI-18
10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS VI-19
10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA VI-24
10.3. EDAFOLOGÍA VI-25
10.4. HIDROLOGÍA VI-26
10.5. FLORA Y FAUNA VI-29
10.6. BIODIVERSIDAD VI-30
10.7. POBLACIÓN VI-31
10.8. PATRIMONIO CULTURAL VI-33
10.9. PAISAJE VI-34
10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES VI-35
10.11. CALIDAD AMBIENTAL VI-38

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL VI-39
11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO VI-40
11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO. VI-47
11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL VI-47

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VII-49
12. ALTERNATIVA 1 ..... VII-49
13. ALTERNATIVA 2 ..... VII-51
CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM VIII-52
CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES IX-53
14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM IX-54
14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS IX-54
14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS IX-55
CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES X-58
15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA. X-58
16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR. X-58
17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-. X-61
18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA) X-62
CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO XI-63
CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XII-64
CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM XIII-65
19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO XIII-65
20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO XIII-66
20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA XIII-66
21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA XIII-67

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificad de la Modificación Menor Del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2		
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28	- 4/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el Capítulo III del Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la Modificación Menor Del PGOU-SBT parcela "D" de San Agustín, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El DAE debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El DAE desarrolla en su capítulo IV "Objetivos de la Planificación", los objetivos generales y específicos del documento. En lo referente a los Objetivos ambientales, abordados en el apartado 9 del capítulo IV, los expuestos en el DAE, describen mecanismos urbanísticos (ordenar, legalizar, planificar) y los presentan como si fueran fines ambientales. La ordenación urbanística es el medio, no el objetivo ambiental en sí.

Son objetivos genéricos trasladados de marcos supramunicipales sin adaptación al territorio objeto de análisis. Un objetivo ambiental específico, debe referirse a los valores, impactos y recursos naturales de ese asentamiento en particular.

No son medibles ni verificables, ninguno incluye indicadores concretos. "Reducir considerablemente", "aumentar significativamente" o "gestión sostenible" no permiten evaluar si el objetivo se cumple o no tras la modificación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

Ausencia de los vectores ambientales clave, tampoco se mencionan de forma específica aspectos como flora, fauna, paisaje, ruido, suelo o riesgos naturales propios del entorno rural, que serían los verdaderos objetivos de protección ambiental.

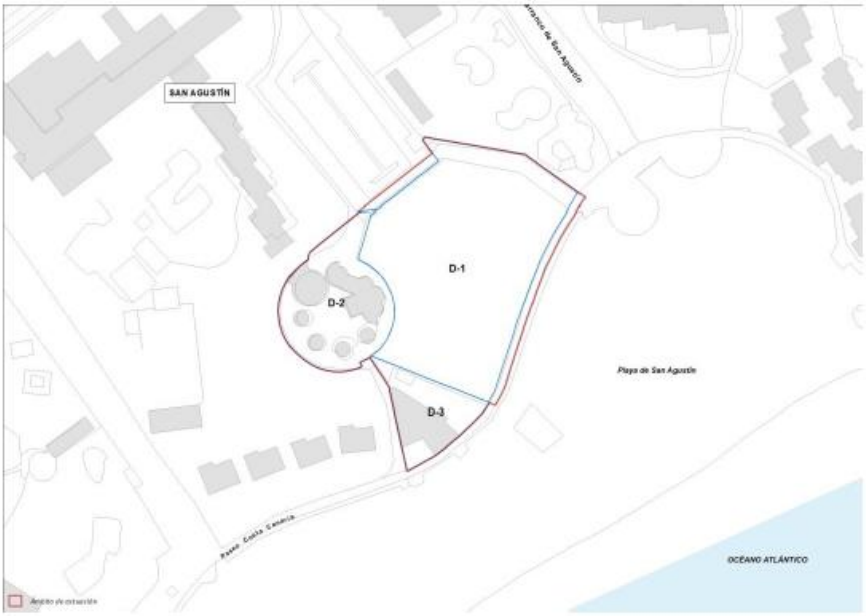
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En el capítulo II del DAE de la Modificación Menor, se desarrolla el alcance y contenido de la modificación, adecuado al ámbito analizado.

En el capítulo VII se exponen las siguientes alternativas:

Alternativa 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.



Alternativa 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.



Ilustración 10. Alternativa 2.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, se aprecia que se ha desarrollado una comparativa y evaluación de las alternativas planteadas. Siendo la seleccionada la Alternativa 2

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el Capítulo VIII.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el Capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*
>
> *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.*
>
> *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.*
>
> *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales adecuado a los valores existentes.

Para el desarrollo de dicho instrumento se echa en falta una representación gráfica de los elementos ambientales a una escalas a la escala más acorde al ámbito de estudio, obviando las generalidades y orientándose a las especificaciones del espacio analizando.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el capítulo IX del DAE se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales, sobre el paisaje y sobre la perspectiva de género. Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El Capítulo X del DAE se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. Siendo su desarrollo adecuado.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el Capítulo III del DAE. Siendo su desarrollo adecuado.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

En el Capítulo XII del DAE se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. En la misma se evoca que la alternativa seleccionada es la alternativa 2, en esta Modificación Menor.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el Capítulo XI, del DAE, son medidas referidas al desarrollo de la alternativa 2 seleccionada como la más adecuada ambientalmente apta, con la aplicación medidas de carácter ambiental.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Se desarrolla en el Capítulo XIII el presente DAE analizado un programa de vigilancia ambiental, en el que se establezcan los indicadores generales, donde se expongan las situaciones de partida, no se indican las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 10/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, cuenta con carencias que deben ser subsanadas.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.
- Se debe de elaborar un representación gráfica de los elementos ambientales desarrollados en la memoria a ESCALA de dicha modificación.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de abril de 2026

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2026.04.20 20:05:51 +01'00'

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 55AD682802585985C6E102DD133E2CD2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/55AD682802585985C6E102DD133E2CD2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:28 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:43

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**15308/2024**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	SAN AGUSTÍN REALTY, S.L.

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 3
   3.1. NORMATIVA 3
   3.2. PROCEDIMIENTO 3
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 4
4. CONCLUSIONES 5
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 5

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 Ver sello - 1/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación, de la Parcela “D” de San Agustín, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 27 de abril de 2025, 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 “D” de San Agustín, que se está tramitando en el Ayuntamiento a instancias de la SAN AGUSTÍN REALTY, S.L.

El objeto de la Modificación Menor lo constituye “*La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.*”

> *“Los objetivos generales que se plantean en la MM son:*
>
> > *• Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.*
> >
> > *• Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.*
> >
> > *• Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.*
>
> *Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la MM se contemplan:*
>
> > *• Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente -D3-, en una de las alternativas propuestas.*
> >
> > *• Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.*
> >
> > *• Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.*
> >
> > *• Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 - 2/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

• Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales."

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, el Borrador de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo **requerimiento de subsanación** al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico, se ha emitido **Informe Ambiental** de fecha 20/04/2026 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, que observa que el Documento ambiental estratégico **debe subsanar** una serie de carencias para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas e Información pública.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 - 4/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles.

Tercero.- Que consta en el expediente **Informe Ambiental** que analiza la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela "D" de San Agustín.

Que dicho documento ambiental concluye que la solicitud presentada debe ser completada:

> ***"ÚNICA.-*** *De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*
>
> - *Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.*
> - *Se debe de elaborar un representación gráfica de los elementos ambientales desarrollados en la memoria a ESCALA de dicha modificación."*

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en el sentido de **requerir al promotor "SAN AGUSTÍN REALTY, S.L." la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico** en los términos establecidos en el Informe Ambiental.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en el sentido de **REQUERIR** al promotor con carácter previo a acordar la admisión a trámite 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 "D" de San Agustín, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir al promotor "SAN AGUSTÍN REALTY, S.L." la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela "D" de San Agustín.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 - 5/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de abril de 2025, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 23.04.2026 19:00:01

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

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

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 23-04-2026 19:00:01

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3B188AB0CA22ABC64B2042B4E7DAC704

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:31 - 6/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:44

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-SBT DE LA PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN

Expediente.: 2024015308

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor del PGOU-SBT de la Parcela "D" de San Agustín

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:45

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 12

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 2/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Tomo III. Documento Ambiental Estratégico compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 67 folios.

  La memoria del DAE, cuyo índice es el siguiente:

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM I-1

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-1

2. REDACTOR I-4

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM I-5

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM II-5

4. ALCANCE Y VIGENCIA II-5

5. CONTENIDO II-6

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO III-6

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA III-7

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO III-9

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-14

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN IV-14

9. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR IV-15

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE V-17

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL VI-18

10. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL VI-18
10.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS VI-19
10.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA VI-24
10.3. EDAFOLOGÍA VI-25
10.4. HIDROLOGÍA VI-26
10.5. FLORA Y FAUNA VI-29
10.6. BIODIVERSIDAD VI-30
10.7. POBLACIÓN VI-31
10.8. PATRIMONIO CULTURAL VI-33
10.9. PAISAJE VI-34
10.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES VI-35
10.11. CALIDAD AMBIENTAL VI-38

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL VI-39
11.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO VI-40
11.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO. VI-47
11.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL VI-47

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VII-49
12. ALTERNATIVA 1 ..... VII-49
13. ALTERNATIVA 2 ..... VII-51
CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM VIII-52
CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES IX-53
14. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM IX-54
14.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS IX-54
14.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS IX-55
CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES X-58
15. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA. X-58
16. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR. X-58
17. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA - PTE-5-. X-61
18. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA) X-62
CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO XI-63
CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XII-64
CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM XIII-65
19. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO XIII-65
20. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO XIII-66
20.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA XIII-66
21. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA XIII-67

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificad de la Modificación Menor Del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399		
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34	- 4/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el Capítulo III del Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la Modificación Menor Del PGOU-SBT parcela "D" de San Agustín, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El DAE debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El DAE desarrolla en su capítulo IV "Objetivos de la Planificación", los objetivos generales y específicos del documento. En lo referente a los Objetivos ambientales, abordados en el apartado 9 del capítulo IV, los expuestos en el DAE, describen mecanismos urbanísticos (ordenar, legalizar, planificar) y los presentan como si fueran fines ambientales. La ordenación urbanística es el medio, no el objetivo ambiental en sí.

Son objetivos genéricos trasladados de marcos supramunicipales sin adaptación al territorio objeto de análisis. Un objetivo ambiental específico, debe referirse a los valores, impactos y recursos naturales de ese asentamiento en particular.

No son medibles ni verificables, ninguno incluye indicadores concretos. "Reducir considerablemente", "aumentar significativamente" o "gestión sostenible" no permiten evaluar si el objetivo se cumple o no tras la modificación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

Ausencia de los vectores ambientales clave, tampoco se mencionan de forma específica aspectos como flora, fauna, paisaje, ruido, suelo o riesgos naturales propios del entorno rural, que serían los verdaderos objetivos de protección ambiental.

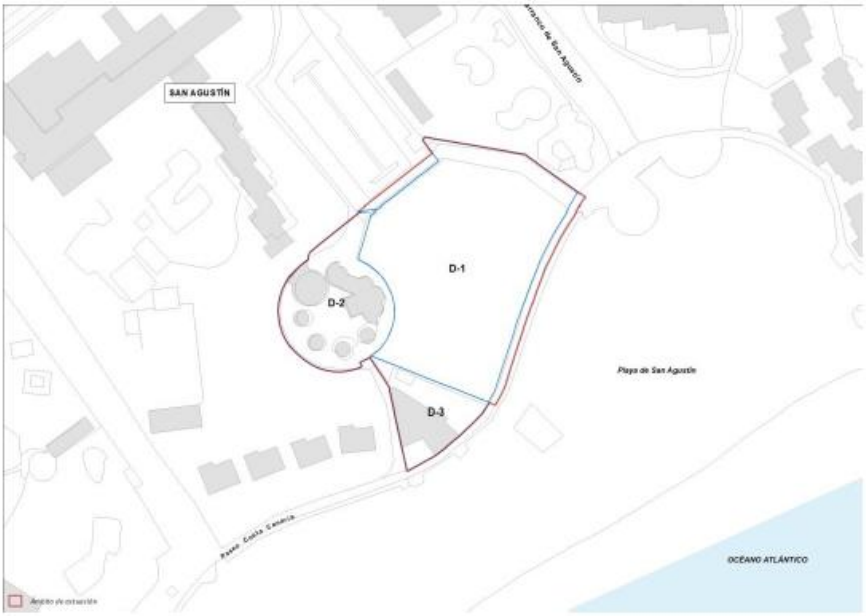
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En el capítulo II del DAE de la Modificación Menor, se desarrolla el alcance y contenido de la modificación, adecuado al ámbito analizado.

En el capítulo VII se exponen las siguientes alternativas:

Alternativa 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.



Alternativa 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.



Ilustración 10. Alternativa 2.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, se aprecia que se ha desarrollado una comparativa y evaluación de las alternativas planteadas. Siendo la seleccionada la Alternativa 2

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el Capítulo VIII.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el Capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*
>
> *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.*
>
> *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.*
>
> *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales adecuado a los valores existentes.

Para el desarrollo de dicho instrumento se echa en falta una representación gráfica de los elementos ambientales a una escalas a la escala más acorde al ámbito de estudio, obviando las generalidades y orientándose a las especificaciones del espacio analizando.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el capítulo IX del DAE se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales, sobre el paisaje y sobre la perspectiva de género. Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El Capítulo X del DAE se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. Siendo su desarrollo adecuado.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el Capítulo III del DAE. Siendo su desarrollo adecuado.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

En el Capítulo XII del DAE se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. En la misma se evoca que la alternativa seleccionada es la alternativa 2, en esta Modificación Menor.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el Capítulo XI, del DAE, son medidas referidas al desarrollo de la alternativa 2 seleccionada como la más adecuada ambientalmente apta, con la aplicación medidas de carácter ambiental.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Se desarrolla en el Capítulo XIII el presente DAE analizado un programa de vigilancia ambiental, en el que se establezcan los indicadores generales, donde se expongan las situaciones de partida, no se indican las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 10/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGOU-SBT parcela “D” de San Agustín, cuenta con carencias que deben ser subsanadas.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.
- Se debe de elaborar un representación gráfica de los elementos ambientales desarrollados en la memoria a ESCALA de dicha modificación.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de abril de 2026

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2026.04.20 20:05:51 +01'00'

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 20-04-2026 20:05:51

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/77FA30B1656C1AB4F39D039F35F15399

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:34 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:15308/2024
Sgtrª: MPO/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el acuerdo de la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 19 de mayo de 2026, en el que se trata la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, DE LA PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 15308/2024.**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Primero.- Requerir al promotor "SAN AGUSTÍN REALTY, S.L." la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela "D" de San Agustín:

Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.

Se debe de elaborar un representación gráfica de los elementos ambientales desarrollados en la memoria a ESCALA de dicha modificación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela "D" de San Agustín.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS hábiles (10), y asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 01-06-2026 08:53:02
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005293	Fecha: 01-06-2026 09:42

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 390D8A2169893337E3208F6E6B2A9B85
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/390D8A2169893337E3208F6E6B2A9B85

Fecha de sellado electrónico: 01-06-2026 09:42:31 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:46

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Mateo Pérez Ojeda

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 01-06-2026 08:53:02
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2026-005293	Fecha: 01-06-2026 09:42

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 390D8A2169893337E3208F6E6B2A9B85
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/390D8A2169893337E3208F6E6B2A9B85

Fecha de sellado electrónico: 01-06-2026 09:42:31 Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:47

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

ACTA DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (19.05.2026)

En las Oficinas Municipales de Maspalomas, sitas en la Plaza de Timanfaya.- /n, de San Fernando de Maspalomas, siendo las 10:15 horas del día 19 de mayo de 2026 se reúne la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, conforme a la convocatoria realizada por la Presidenta Doña Carolina Ramírez Morales, de acuerdo a lo estipulado en su Reglamento aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº45 de miércoles 14 de abril de 2021, con la asistencia de los siguientes miembros convocados:

Doña Carolina Ramírez Morales: Presidenta.

Don Rubén Quevedo Ruano: Vocal 1 (suplente de Don Pedro Pablo Monzón Blanco) (asistencia telemática)**.**

Don Javier Vázquez Beneítez: Vocal 2. (asistencia telemática)**.**

Doña Luz Sosa Ortega Vocal 3: Vocal 3 (asistencia telemática).

Actuando Don Mateo Pérez Ojeda: Secretario.

Asisten, a los efectos de exponer el contenido de sus informes, Don Ángel Nicolás García Quintana, (asistencia telemática a través de la plataforma GOOGLE MEET) autor de los informes ambientales que constan emitidos en los pertinentes expedientes y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro(asistencia telemática a través de la plataforma GOOGLE MEET), letrado contratado para la emisión de los dictámenes jurídicos que le han sido solicitados en relación a los temas a tratar.

Comprobado el quórum mínimo establecido en la regulación de su funcionamiento, se da por constituida válidamente la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y, sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día previstos en la convocatoria:

Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-05-2026 12:05:35

Nº expediente administrativo: 2019-001826 Código Seguro de Verificación (CSV): 656B41B6D05A08C64C64B1908D5FFF79
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/656B41B6D05A08C64C64B1908D5FFF79

Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 12:42:26 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 29-05-2026 12:42:29

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

I.LECTURA DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, APROBACIÓN SI PROCEDE: La presidenta da cuenta mediante la lectura íntegra del Acta de la anterior sesión, que queda aprobada por unanimidad.

II.EXPTE 13826/2022 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, EN EL ÁMBITO DEL LOTE 16 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE SAN FERNANDO DE MASPALOMAS. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor "TIVOLI PUERTO RICO, S.L." la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Lote 16 del Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Maspalomas.:

" El DAE debe estar desarrollado y firmado por un técnico, competente en materia ambiental, tal y como se recoge en el artículo 16 de la LEA.
Se debe de Aclarar el **NOMBRE** del documento, ya que se trata de un Documento Ambiental Estratégico y consta otra denominación.
Aclarar la denominación de las alternativas, la cero y la 1.
Se debe elaborar una caracterización ambiental a la escala de la modificación pretendida, donde se analicen todos los aspectos ambientales que afecten a la parcela, ya que esta es la base fundamental para saber si dicha propuesta en el territorio tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.
Se debe elaborar una representación gráfica a escala de la Modificación Menor pretendida de los aspectos tratados en la caracterización ambiental de la parcela.
En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, debe de completarse, ya que faltan las afecciones de PT21 Y PT08, desde el punto de vista ambiental."

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Tirajana, en el ámbito del Lote 16 del Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Maspalomas.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito del Lote 16 del Suelo Urbano Consolidado de San Fernando de Maspalomas y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de abril de 2023, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

III.EXPTE 14761/2023 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARA SUBDIVISIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA PARCELA 16 DE LA URBANIZACIÓN SALOBRE GOLF. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor “Golf El Salobre, A.I.E.” la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para subdivisión y cambio de uso de la Parcela 16 de la Urbanización Salobre Golf:

El procedimiento del DAE debe estar referido a la Ley 2172013, de Evaluación ambiental, en su motivación.
No se desarrollan el apartado **a)** de la ley 21/2013, referido los objetivos de la Planificación, ni los Objetivos ambientales de la misma.
No se desarrolla el apartado **b)** de la Ley 21/2013, referido al Alcance y contenido del Plan no está desarrollado en el presente DAE, analizado.
No se desarrolla el apartado **c)** de la Ley 21/2013, referido al desarrollo previsible del plan o programa.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Se debe elaborar una caracterización ambiental a la escala de la modificación pretendida, donde se analicen todos los aspectos ambientales que afecten a la parcela, ya que esta es la base fundamental para saber si dicha propuesta en el territorio tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se debe elaborar una representación gráfica a escala de la Modificación Menor pretendida de los aspectos tratados en la caracterización ambiental de la parcela.

Se debe de elaborar una evaluación con base en el desarrollo de la caracterización ambiental elaborada en a una escala adecuada a la parcela analizada.

No se desarrolla el apartado **f)** de la Ley 21/2013, referido a los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

No se desarrolla el apartado **h)** de la Ley 21/2013 referido al resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

No se desarrolla el apartado **g)** de la Ley 21/2013 referido a la motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación ambiental simplificada

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para subdivisión y cambio de uso de la Parcela 16 de la Urbanización Salobre Golf.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para subdivisión y cambio de uso de la Parcela 16 de la Urbanización Salobre Golf y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de febrero de 2025, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado**.**

IV. EXPTE. 15308/2024 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, DE LA PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Con carácter previo a su tratamiento se ausenta la presidenta Dª Carolina Ramírez Morales, tras lo cual y una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor “SAN AGUSTÍN REALTY, S.L.” la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín:

Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.
Se debe de elaborar un representación gráfica de los elementos ambientales desarrollados en la memoria a escala de dicha modificación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela “D” de San Agustín y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de febrero de 2025, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

V. EXPTE 17255/2024 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO “ARCHIPIÉLAGO CANARIO”. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor “Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas” la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, así como para justificar que el autor está en posesión de la capacidad exigida por el

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

artículo 16 de la LEA, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural denominado “Archipiélago Canario”: Con carácter específico se requiere que:

El DAE deberá estar firmado por un técnico con competencia en materia ambiental.
Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.
Se debe de elaborar un caracterización ambiental específica para el ámbito objeto de análisis, donde se recoja todos los aspectos ambientales existentes, y que sirvan de base real para la detección de afecciones de dicha modificación.
Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural denominado “Archipiélago Canario”.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural denominado “Archipiélago Canario” y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de diciembre de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado

VI. EXPTE. 7612/2025 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO ISLAS CANARIAS. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor "ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS" la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, así como para justificar que el autor está en posesión de la capacidad exigida por el artículo 16 de la LEA, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del asentamiento rural denominado Islas Canarias:

Además de que El DAE deberá estar firmado por un técnico ambiental, se requiere en los siguientes términos:

Se deben incluir objetivos ambientales específicos para la Modificación Menor pretendida.

Se debe elaborar un caracterización ambiental específica para el ámbito objeto de análisis, donde se recoja todos los aspectos ambientales existentes, y que sirvan de base real para la detección de afecciones de dicha modificación.

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de una EAE Simplificada, aspecto este que se deberá subsanar.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del asentamiento rural denominado Islas Canarias.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, para la ordenación pormenorizada del asentamiento rural denominado Islas Canarias y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 30 de octubre de 2025, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

VII.EXPTE 12906/2025. PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO T-1 DE EL TABLERO. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Requerir al promotor la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el Informe Ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa al PAMU en el ámbito del Polígono T-1 de El Tablero:

El aspecto del Alcance y el contenido del plan propuesto no se encuentra desarrollado en el DAE, aspecto a subsanar.

Se debe de incluir objetivos ambientales específicos para el PAMU pretendido.

Se debe de elaborar un caracterización ambiental específica y a escala del ámbito objeto de análisis, donde se recoja todos los aspectos ambientales existentes, y que sirvan de base real para la detección de afecciones de dicha modificación.

Se debe de elaborar una caracterización cartográfica a la escala del instrumento.

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido del Documento Ambiental Estratégico, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa al PAMU en el ámbito del Polígono T-1 de El Tablero.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito del PAMU en el ámbito del Polígono T-1 de El Tablero y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 27 de noviembre de 2025, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

VIII.EXPTE 10385/2024 ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL – OPM - DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ZONA TURÍSTICA LITORAL DE SAN

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. REQUERIMIENTO AL EQUIPO REDACTOR PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA OPM.

Una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Con carácter previo a la tramitación del procedimiento de aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal de Compatibilidad de Usos en la Zona Turística Litoral de San Bartolomé de Tirajana, se REQUIERA al equipo redactor para que justifique de manera expresa la procedencia o improcedencia de someter la ordenanza provisional municipal al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, atendiendo al contenido de la propia ordenanza, sus efectos sobre el planeamiento vigente y los eventuales efectos sobre el medio ambiente.

Segundo.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al equipo redactor a los efectos oportunos.

Asuntos de presidencia.- **EXPTE 8343/2022 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA Y PLAN PARCIAL DE GOLF MELONERAS**

Con carácter previo a su tratamiento se ausenta la Vocal Dª Luz Sosa Ortega, tras lo cual y una vez expuestos por Don Ángel Nicolás García Quintana, y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, sus respectivos informes, por los restantes miembros se acepta en sus términos la propuesta elaborada y en su consecuencia se acuerda:

Primero.- Con carácter previo, requerir al promotor que justifique que concurren los requisitos del artículo 86.2.e) de la LSENPC – "***el artículo 86.2.e) de la LSENPC determina que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada "e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas***",en el texto reseñado en negrita anteriormente- para la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Segundo.- Una vez subsanado el requerimiento anterior, iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Plan Parcial de Golf Meloneras.

Tercero.- Someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Plan Parcial de Golf Meloneras y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada el día 1 de agosto de 2025.

Cuarto.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Quinto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

No existiendo más asuntos de la presidencia se da por finalizada la sesión siendo las 11:35 horas en San Bartolomé de Tirajana, de lo cual doy fe.

La presente Acta se expide, a reserva de los términos exactos que resultan de su ratificación, a tenor de lo previsto en el Reglamento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.
El Secretario del Órgano Ambiental
Fdo. Mateo Pérez Ojeda.

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76301944 **Nombre y apellidos / Razón social:** URBANFIX SLP.
Domicilio: Calle/Plaza: DOCTOR VERNEAU 0001. PLANTA 1ª - OFICINA 107 **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35001
Teléfono fijo: 928 965 167 **Correo electrónico:** INFO@URBANFIX.ES

Datos de la solicitud

Expone: Que habiendo subsanado los reparos ordenados por la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión celebrada el 19 de mayo de 2026. (Expdte 15308/2024)

Solicita: Se proceda a someter a consulta ambiental el Borrador + DAE de la "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de la Parcela "D" San Agustín", disponible para su descarga en el siguiente enlace: https://drive.google.com/drive/folders/1YtbSQXZRyUfMlnKJgnr9KKdNMWEFU8B6?usp=sharing

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).

Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.

Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.

Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.

Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.

Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.

Teléfono: (+34) 928 723 400.

Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
autorización.pdf	CC7F30EBB378245F048283E0AD1E3807

En MASPALOMAS, a 09/06/2026

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	URBANFIX SLP. Ver firma	Fecha: 09-06-2026 17:07:52
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014622	Fecha: 09-06-2026 17:07

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): FDEE2BC9461EB5F7C939235FCB83A511
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FDEE2BC9461EB5F7C939235FCB83A511

Fecha de sellado electrónico: 10-06-2026 08:13:05 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:48

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:49

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-1

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II II-3

CAPÍTULO III. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR III-4

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA III-4

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES III-4

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA III-4

CAPÍTULO IV. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM IV-6

4. SÍNTESIS DE ANTECEDENTES URBANÍSITICOS IV-6

5. LEGISLACIÓN SECTORIAL IV-10
5.1. COSTAS IV-10
5.2. TURISMO IV-11
5.3. LEY 2/2013 DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICAS DE CANARIAS. IV-13

6. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO IV-13
6.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC2023) IV-13
6.2. PTEOTI-GC IV-13
6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA IV-14
6.4. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA. IV-14

CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN V-16

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MM V-16

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN V-18
8.1. ALTERNATIVA 1 ..... V-18
8.2. ALTERNATIVA 2 ..... V-20
8.3. DETERMINACIONES EDIFICATORIAS V-23
8.4. DETERMINACIONES DE COMPOSICIÓN Y VOLUMEN V-24
8.5. APLICACIÓN DE DETERMINACIONES SECTORIALES V-24

9. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN V-24

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DEL ÁREA V-26

ANEXO 2. IMÁGENES NO VINCULANTES DE VOLUMETRÍA V-29

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 3/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización de la MM. I-1
Ilustración 2. Ámbito de ordenación. I-2
Ilustración 3. Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín. IV-7
Ilustración 4. Ámbito de ordenación en 1964. ..... IV-8
Ilustración 5. Dos parcelas urbanísticas. IV-8
Ilustración 6. Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras. IV-9
Ilustración 7. Afección Ley 22/1998, de Costas, Parcela. IV-11
Ilustración 8. Parcelas del ámbito de ordenación. V-18
Ilustración 9. Alternativa 1. ..... V-19
Ilustración 10. Alternativa 2. ..... V-21
Ilustración 11. Representación de volúmenes y usos y áreas vinculadas al Litoral. Desdoble de paseo al interior V-29

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 4/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Parámetros Parcela D-1. Alternativa 1. ..... V-19
Tabla 2. Parámetros Parcela D-2. Alternativa 1. ..... V-20
Tabla 3. Parámetros Parcela D-3. Alternativa 1. ..... V-20
Tabla 4. Parámetros Parcela D-1. Alternativa 2. ..... V-22
Tabla 5. Parámetros Parcela D-2. Alternativa 2. ..... V-22
Tabla 6. Parámetros Parcela D-3. Alternativa 2. ..... V-22
Tabla 7. Síntesis de las superficies de los usos del plano ORD. 01-Ordenación Pormenorizada. V-23

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 5/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

CAPÍTULO I.INTRODUCCIÓN

El presente documento se corresponde con la Memoria Justificativa de la Modificación Menor – en adelante MM- en la parcela "D" - San Agustín - del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.



Ilustración 1. Localización de la MM.
Elaboración propia.

En este documento se especificarán los objetivos de planificación, y se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, concretando las distintas las alternativas planteadas. Así mismo, a lo largo del documento se justificará el cumplimiento de las determinaciones legales que afectan a la ordenación pormenorizada de un ámbito como este.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 6/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50



Ilustración 2. Ámbito de ordenación.
Elaboración propia.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 7/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL TOMO II

La Memoria Justificativa incluye los aspectos que se concretan a continuación tal y como viene determinado en los artículos 61 y 62 del RP.

> *Artículo 61. Memoria justificativa*
>
> *1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:*
>
> *a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
>
> *b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
>
> *c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.*
>
> *d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
>
> *e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.*
>
> *f) Justificación de los usos globales del territorio.*
>
> *g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
>
> *h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*
>
> *2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.*

Se adaptará dicho contenido a esta Fase, incluyendo únicamente los que al objeto de Borrador + Documento Ambiental Estratégico interesa.

Respecto a la documentación planimétrica, el siguiente artículo dispone:

> *Artículo 62. Planos de ordenación*
>
> *1. Los planos de ordenación deberán reflejar:*
>
> *a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.*
>
> *b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.*
>
> *c) Los sistemas generales y dotaciones locales.*
>
> *d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.*
>
> *2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.*
>
> *3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 8/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

CAPÍTULO III. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

La parcela D objeto de la MM ocupa una zona privilegiada en el espacio urbano y su contacto con el litoral, desocupada durante años y con iniciativas de ordenación frustradas, actualmente se utiliza para diversos usos: provisionales en una parte, otra como restaurante y la parte más al interior es un edificio comercial abandonado y en ruinas.

Es acuciante que, en las zonas turísticas maduras existan propuestas que se adapten al producto turístico y a las demandas actuales con la finalidad de que el declive del desuso no influya como un impacto negativo al espacio urbano. En ese sentido la mitigación de este factor de impacto de signo negativo en el lugar más visible de San Agustín requiere de una propuesta de la suficiente calidad y singularidad que sea un representante de los recientes procesos de renovación y modernización de las ciudades turísticas.

La singularidad de los parámetros dará lugar a un proyecto de calidad, con el compromiso de dedicar parte del aprovechamiento a usos que estén al servicio del dominio público, en este caso del litoral. Existirán espacios de uso público y se promoverá una ampliación del suelo destinado a paseo, proponiendo alternativas de usos que permitan el disfrute desde el paseo del mar y su paisaje.

Se propicia asimismo intervenciones contundentes en espacios necesitados de regeneración y rehabilitación tanto edificatoria como urbana, con la flexibilización de los usos y propuestas de ordenación, siempre en el marco de que, actuaciones como estas, evitan la espontaneidad de usos provisionales que perjudican la calidad y la imagen del producto turístico de Canarias.

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES

Ha de plantearse la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permita las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos reviertan en el bienestar social y la mejora de las ciudades turísticas. Es importante poner de manifiesto – sobre todo en este momento -, que los procesos de regeneración, tal como se indicó en la Memoria de Información y Diagnóstico, requieren de inversiones más costosas, con lo que la garantía de rentabilidad es una salvaguarda para la administración, toda vez que de forma anticipada el promotor debe justificar que la actuación no tendrá consecuencias en las arcas municipales.

La concurrencia de la rentabilidad privada frente a la sostenibilidad económica, la incorporación de proyectos singulares que identifiquen los espacios turísticos obsoletos, el impulso de la actividad económica turística fundamental en estas islas, la creación de empleo y la promoción de economías secundarias dependientes, etc. hacen de este momento el marco fundamental urbanístico y jurídico para adoptar el tipo de decisiones que invoca la MM.

Desde que se le diera impulso a los Planes Modernización en todas las islas, siempre en el seno de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* ha sido un exponente del planeamiento canario la necesidad de que estos procesos sean prioritarios; ya no solo desde estos instrumentos, sino de todas aquellas formas previstas en planeamiento para acometer dichos procesos, siempre en un ajuste y proporcionalidad con el alcance, la naturaleza y la dimensión del ámbito que acojan.

Consecuencia de los cambios legislativos, se puede deducir que la simplificación de los trámites, las nuevas herramientas para gestionar los suelos consolidados, el nuevo repunte de la actividad turística, etc.; hacen que la procedencia y el interés de esta MM esté suficientemente justificado.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Menor, incorporará, siguiendo el mandato establecido en el artículo 305 de la LSENPC una Memoria de Viabilidad Económica, en orden a asegurar su viabilidad económica. Dicha Memoria de Viabilidad Económica viene recogida en el Tomo II y se incluirá en este instrumento con ocasión de su aprobación inicial, una vez definido el modelo de ordenación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 9/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Tal y como dispone dicho artículo, el contenido previsto de dicha Memoria viene recogido en la "*legislación estatal*". Esta remisión debe entenderse a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; concretamente a los apartados 4 y 5 del artículo 22 que respectivamente disponen que:

Apartado 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."*

Apartado 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":*
>
> *a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
>
> *c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
>
> *d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
>
> *e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. Concretamente, en el punto 9.1, incorpora el documento denominado: "Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la implantación de la propuesta. Informe de viabilidad económica".*

El contenido de los apartados a), b), c), d), e) del artículo 5 viene a significar que el contenido mínimo que debe contener este documento ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 de 14 de diciembre (RTC 2017/143). Dado que la sentencia se refería a la competencia autónoma de definir estos contenidos mínimos, el reglamento de planeamiento posteriormente reproduce los mismos apartados, con lo que debemos de entender la necesidad de su cumplimiento.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 10/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

CAPÍTULO IV. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS QUE AFECTAN A LA MM

4. SÍNTESIS DE ANTECEDENTES URBANÍSITICOS

Se hace necesario reproducir el apartado de la Memoria Informativa referido a los antecedentes ya que forman parte de la justificación de las decisiones de ordenación que se adoptan en la presente memoria. Si bien el contexto jurídico y de transformación de la ciudad turística puede plantear una perspectiva diferente hoy, como se ha insistido a lo largo del Marco Jurídico, ahora cobra especial relevancia que las actuaciones de este tipo se viabilicen como premisa para la revitalización de los entornos turísticos en declive. Es por tanto no solo una circunstancia de carácter urbanístico o de planificación; se trata de una operación con incidencia y repercusión socioeconómica.

Se hace necesario, en aras a justificar la alteración del uso de la parcela D, traer a este documento la "*trayectoria urbanística*" acontecida en esta zona turística, toda vez, que, de este análisis se concluye sin lugar a duda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos.

Ejemplo de esta serie de alteraciones en el planeamiento, se encuentra por primera vez, en la denominada parcela n. º 70, que, con una superficie de 19.400 m² de suelo y un uso hotelero con una superficie de 15.900 m²construidos, pasa a destinarse a uso comercial implantándose en ésta el Centro Comercial San Agustín.

Posteriormente se lleva a cabo otra alteración de planeamiento en la "Parcela G" (Expdte. N.º 86/78 Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980). Parcela que desde ese momento -1980 - vino a reequilibrar el exceso de este uso comercial mediante su cambio a residencial.

- Superficie 4.260 m²
- Edificabilidad 0.20 m²/m²
- M² construidos 852
- Unidades 18
- Plazas 36

De esta modificación cabe destacar que, en el informe elaborado por el técnico municipal, respecto al incremento de densidad producido como consecuencia de este cambio de uso, se expresa literalmente que:

> *A este respecto es precio aclarar que tal incremento de densidad afecta al entorno inmediato pero no a la totalidad del Plan Original, puesto que en la parcela 70 estaba prevista la construcción de un Hotel de (6x2.500) 15.000 m2 construidos y con la modificación que nos ocupa el máximo de superficie edificable es de 2.130 m2. (4.260x1/4x2)*

Con lo cual, ya desde este momento, se pone de manifiesto la posibilidad de trasladar la " *capacidad de carga*" dentro de parcelas del mismo ámbito: en este caso de la asignada a la parcela 70 hasta la parcela G.

Posteriormente, se operó un cambio similar en la Parcela H: a tenor de lo expuesto en la Memoria Descriptiva y Modificativa del expediente de Modificación (Expdte. 25/99: aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de diciembre de 2000 BOCA 16/04/2001) se expone que:

> *"Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela n.º 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H, situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma. Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir un equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero"*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 11/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Viene a justificar el planificador, en un argumento plenamente trasladable a la situación que trata esta MM, que no desvirtúa el modelo de ordenación previsto para la zona de San Agustín alterar la calificación de usos propuesta sino todo lo contrario; al recuperar parte de la superficie destinada a hotel de la parcela 70 se está compensando la oferta alojativa frente al exceso de oferta comercial, sin perjuicio de que dicha oferta alojativa se complemente, ahora como entonces, con un Equipamiento Turístico Complementario: ello viene a justificar lo que ya se ha expuesto anteriormente respecto a la excepcionalidad de autorizar nuevos usos turísticos de alojamiento en esta zona, toda vez que esta Modificación en concreto, se llevó a cabo al amparo del PGO´96 y consecuentemente de conformidad con lo dispuesto en el PIOT´95.

Concretamente y en lo que respecta a la Parcela D, en el año 1963 y siguiendo las indicaciones del proyecto ganador del concurso "*Maspalomas Costa Canaria*" la empresa promotora construye en esta parcela, en dos circunferencias tangentes el Restaurante "*La Rotonda*" en planta superior y un balneario en la planta inferior y en la circunferencia anexa, seis quioscos a modo de pequeño espacio comercial. Junto a éstos, los "*Bungalows Los Caracoles*", diseño del arquitecto Manuel de La Peña, conformaron la primera obra de promoción del "*Proyecto General de la zona residencial y turística de Maspalomas Costa Canaria*", instaurando las bases de lo que posteriormente fue el desarrollo turístico del sur de Gran Canaria.

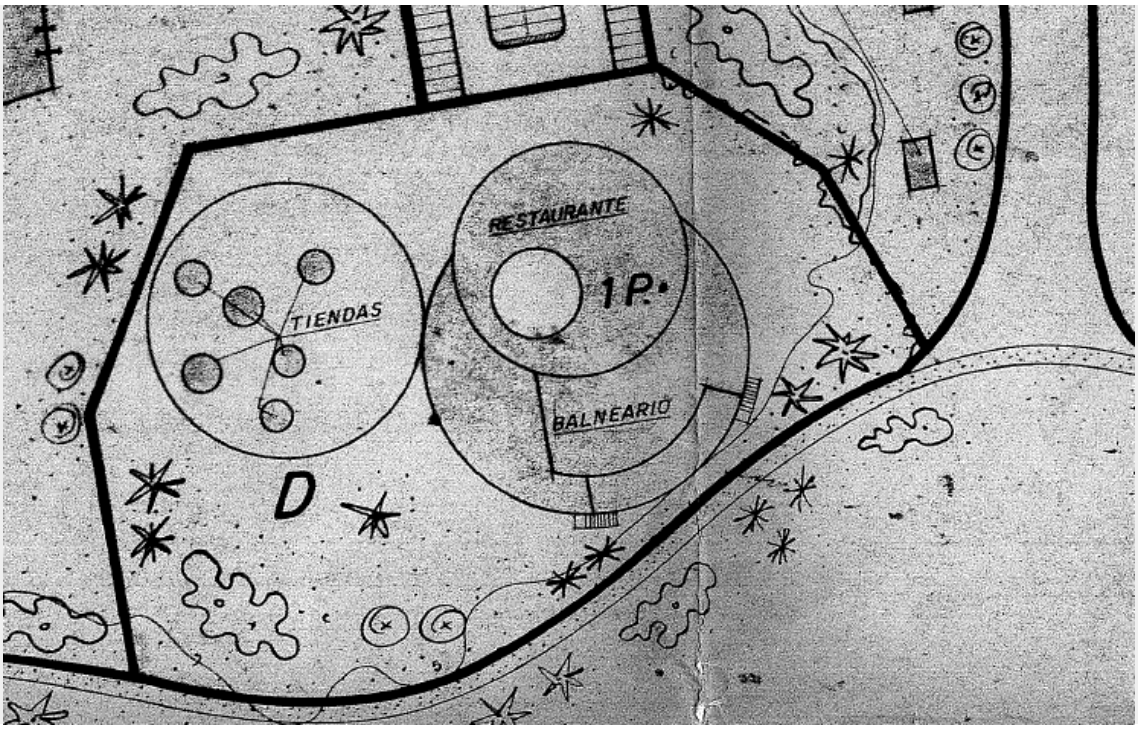


Ilustración 3. Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.
Fuente: Imagen extractada del Plano "Planta de Parcelación" del Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.

Como puede observarse en la ortofoto del año 1964, publicada en la fototeca de GRAFCAN, la parcela y el aparcamiento estaban completamente desarrollados en esa fecha:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 12/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50



Ilustración 4. Ámbito de ordenación en 1964.
Fuente: GRAFCAN. Extracto del fotograma 099_GC_0004_37819. Año: 1964. Escala 1:10.000.

Con posterioridad, en el año 1983 a instancias de D. José A. Molina López, se solicita la subdivisión de la Parcela "D" del Plan Parcial de San Agustín, la cual fue aprobada por la Comisión Municipal Permanente el 3 de febrero de 1984, dando lugar a dos parcelas urbanísticas: D1 y D2 de 5.821 m²s y 4.009 m²s respectivamente, representadas en la imagen siguiente:

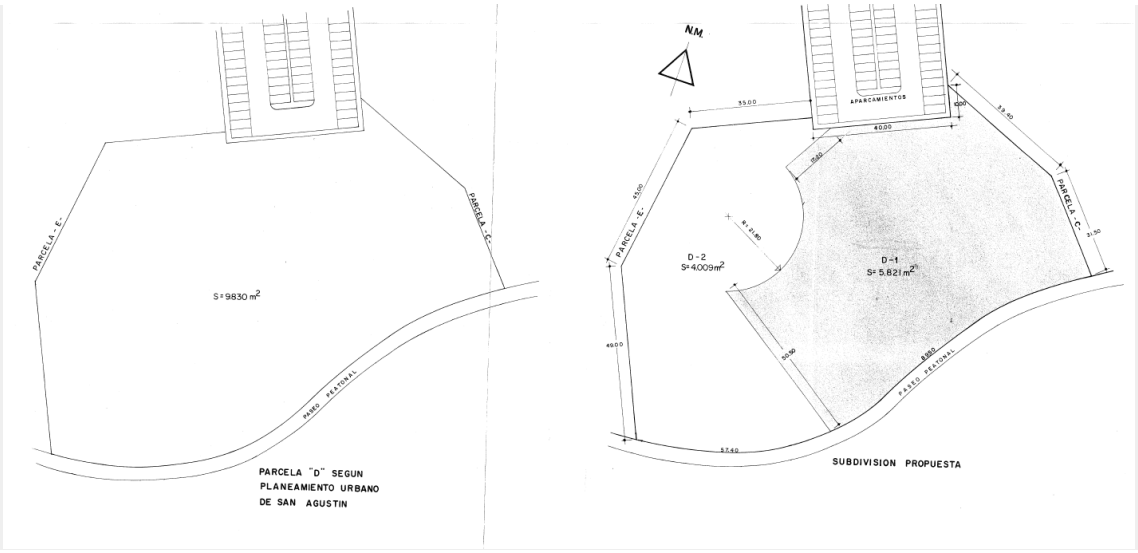


Ilustración 5. Dos parcelas urbanísticas.
Fuente: Extracto del plano "Parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "Subdivisión de la Parcela "D" del PP de San Agustín".

Cabe resaltar que la subdivisión de la parcela D se efectuó veinte años después de haberse consolidado los actos edificatorios, respondiendo los nuevos límites a las edificaciones preexistentes. La parcela D1, "*La Rotonda*", ocupa, como resultado de dicha subdivisión, 89,50 metros lineales en primera línea de playa en su longitud Sur; y tiene un acceso público al mar al Este de 70,90 metros de largo y 8 metros de ancho, incluidos en la superficie de la parcela, que conecta con el aparcamiento público situado al Norte. Presentaba, por tanto, tres fachadas dando a espacios públicos de perspectiva abierta.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 13/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

El siguiente hito de esta parcela D1 se produjo el 20 de julio de 1992, cuando, como consecuencia del abandono del edificio destinado a restaurante; la propiedad y el Ayuntamiento deciden demolerlo, dejando el solar expedito hasta la actualidad. Sin embargo, el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, efectúa una serie de cambios urbanísticos en ambas parcelas – D1 y D2 - que continúan vigentes hasta el día de hoy. Dichos cambios pueden agruparse en dos tipos: cambios morfológicos y cambios de calificación de las parcelas.

En lo relativo a los cambios morfológicos, la parcela D1 cambia sus límites Este y Sur al solaparse el primero con parte del paseo marítimo y ajustarse el segundo a la modificación propuesta para la parcela D2. La parcela D2, sin embargo, se reduce a la ocupada por la circunferencia destinada a la zona comercial y una pequeña parcela colindante al paseo marítimo reservada al mismo uso; el resto de la misma se divide en tres partes, agregándose una a la parcela E del Hotel Costa Canaria, otra pequeña superficie a la parcela D1 y por último, una franja se destina a Zona Verde Pública, tal y como se muestra en la siguiente ilustración:



Ilustración 6. Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras.

Debe remarcarse que, mientras que el plano O-15 del PGO'96 sigue conservando, como en el primigenio Plan Parcial, el acceso peatonal dentro de la parcela D1, en el plano 31 Zonificación, éste se excluye de la misma, sin justificación aparente en la Memoria de Ordenación del PGO'96.

En cuanto a los cambios relativos a la calificación de la parcela D1, y en aras a la posterior justificación del cambio propuesto por esta MM, se debe señalar que tanto el primigenio proyecto de ordenación de la zona de San Agustín como posteriormente las Normas Subsidiarias o el propio PGO'96, han sufrido modificaciones que redundan en la mejora de la oferta turística de este sector.

Finalmente, y en una de las parcelas, concretamente la D-1, se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Entidad Mercantil ARRESAN, S.A., y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el que, en definitiva, y en lo que interesa en esta MM, se proponía alterar la calificación de esta parcela, pasando de tener un uso terciario (restaurante, locales comerciales y balneario) a ser destinada a un uso residencial permanente y balneario. Como consecuencia de este cambio en los parámetros urbanísticos de la parcela,

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 14/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, recibiría las siguientes contraprestaciones: - 273,23 m² para acceso peatonal a la playa desde los aparcamientos -; 175,84 m² para ampliación de paseo marítimo; - Cesión de Balneario construido de 120,00 m²; este Convenio no llegó a materializarse por no estar aprobado el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en ese momento.

Se firma ANEXO para adaptación al PIO GC'03, que fija en 800 m² la parcela mínima para uso residencial compatible con el uso turístico, debiendo desarrollarse en tipología de vivienda unifamiliar con un mínimo de 150 m² por cada vivienda. El convenio y ficha de la parcela debe corregirse en el PGO, ya que como parcela mínima se recoge 500 m².

Posteriormente, se vuelve a posibilitar el uso residencial en la Parcela D1 con ocasión de la Aprobación Inicial[1] del PGO, alterándola posteriormente y confiriéndole un uso comercial en el ejercicio del *"ius variandi"* del planeamiento. Dicha circunstancia fue objeto de recurso por parte del entonces propietario de dicha parcela, que además de alegar en su demanda que tal alteración del uso por parte del planificador era arbitraria, toda vez que no se justificó adecuadamente dicho cambio en la calificación de la misma, existía además, y como ya se ha expuesto, un exceso de oferta de uso comercial en la zona; no se mostró conforme con la disminución de la edificabilidad que había sufrido también de forma arbitraria su parcela, y que se concretaba, entonces y ahora en 2.250 m² construidos. El Recurso fue desestimado judicialmente en lo que respectaba al cambio de uso de la parcela, manteniendo la parcela el uso comercial finalmente asignado por el planificador, si bien sí se le reconoció la edificabilidad de 2.250 m² construidos por considerarse un error del Plan General dicha disminución (Sentencia 1.014/2000 de 15 de septiembre). El pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2006, tomó en consideración esta Sentencia, corrigiéndose el error existente en el PGO´96.

5. LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.1. COSTAS

Los usos a desarrollar en la parte de la Parcela D que se encuentra en la servidumbre de protección, son los permitidos expresamente por la legislación de aplicación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley de Costas y artículo 47.1 de su Reglamento de Desarrollo: se trata de desarrollar actividades que prestan servicios convenientes al uso del dominio público marítimo terrestre.

Para la implantación de este uso, el proyecto que al efecto se ejecute deberá contar con la autorización pertinente del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo establecido en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Hay que tener en cuenta, asimismo, que de conformidad con el artículo 5 del mismo Decreto, previamente a la resolución que resuelva la petición solicitada,

> *"1. Una vez completa la documentación, la Viceconsejería competente en materia de ordenación del territorio solicitará informe al órgano estatal competente, para lo cual se remitirá un ejemplar del proyecto, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generan sobre la integridad del dominio público."*

Es decir, se deberá solicitar, en todo caso, informe al órgano estatal competente, esto es, a la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar para la implantación de las actuaciones y usos que se realicen en el ámbito de la costa y en particular en el dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de tránsito, de protección, de acceso al mar y de influencia, debiendo estar a lo dispuesto en Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, publicado en BOE núm. 247 de 11 de octubre de 2014, que desarrolla la ley.

[1] *Acuerdo municipal de Aprobación Inicial y Estudio detallado de Impacto ecológico BOC 1994/147, de 2 de diciembre de 1994.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 15/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Desde ahora se adelanta que, las determinaciones contenidas en este instrumento han sido orientadas a favorecer la mejora del espacio y repercusión sobre el Dominio Público Marítimo Terrestre, estando entre sus objetivos la liberación del tránsito y la ampliación del espacio aleñado al paseo incorporando usos libres y de esparcimiento.

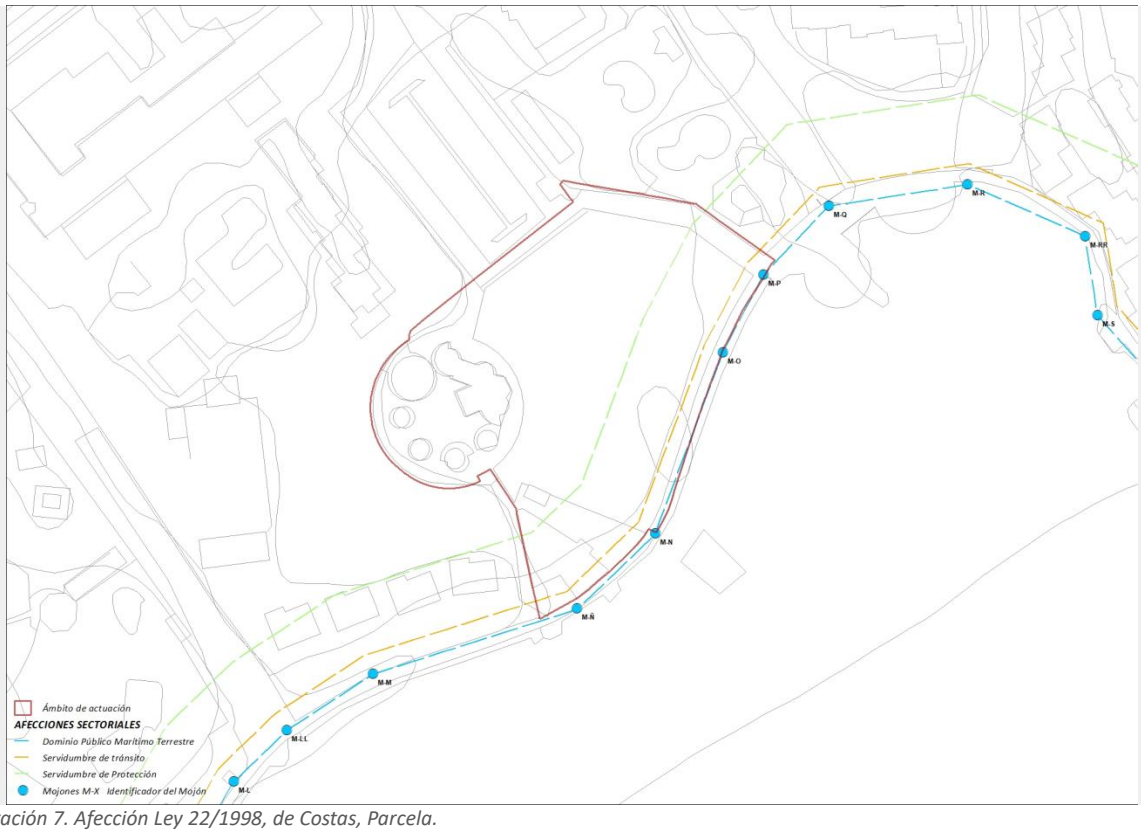


Ilustración 7. Afección Ley 22/1998, de Costas, Parcela.

5.2. TURISMO

Además de la legislación sectorial turística propia que ya se recoge en el documento de "*Memoria Informativa*" en el presente apartado se detallará la casuística que afecta a los parámetros de ordenación de la parcela y, por ende, de la MM.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO,96 como "*área a rehabilitar*", con las consecuencias que ello conlleva y que serán analizadas igualmente en este documento, con ocasión de examinar el planeamiento municipal vigente.

En estas áreas, y por remisión expresa de la Ley de Turismo es posible por tanto fijar un estándar de densidad inferior a la establecida con carácter genérico en el apartado 1 del artículo 35, tal y como se expondrá más adelante. Téngase en cuenta en este sentido, que si bien el PGO´96 se encuentra adaptado a la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias, no lo está respecto a sus desarrollos reglamentarios ni a la legislación sobrevenida que ha modificado, entre otros aspectos, el parámetro de densidad en áreas a rehabilitar (apartado 1-bis del artículo 35).

Él ámbito en el que se encuentra la parcela D forma parte de un área consolidada, por lo que, siguiendo el mandato de las Directrices, deben ser reguladas por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que como se ha expuesto, no se encuentra adaptado a este texto legal. Por tanto, debemos acudir para estudiar las determinaciones urbanísticas aplicables a esta área, al Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria aprobado a comienzos del año 2023.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 16/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

El artículo 432 del PIO/GC contiene las definiciones territoriales básicas para la ordenación de la actividad turística con naturaleza de Normas de Aplicación Directa (NAD). Su apartado 2 establece la definición del concepto de densidad neta de parcela.

> *" 2. Densidad Neta: es el parámetro que expresa, sobre cada parcela edificable para uso de alojamiento turístico, la superficie de suelo requerida por cada plaza de alojamiento (expresada en m² de parcela neta por plaza alojativa turística).*

El artículo 440 del PIO/GC continúa, a su vez, la regulación de la densidad de alojamiento anteriormente definida. Su apartado 3, concretamente, remite el estándar de densidad neta para establecimientos alojativos hoteleros a la legislación sectorial turística aplicable.

Así mismo, el apartado 2 del artículo 51 del PTEOTIG-GC recoge con naturaleza de Norma de Aplicación Directa una redacción similar a la del PIO-GC en relación con la regulación de la densidad neta de alojamiento.

> *"Artículo 51.-Regulación de la densidad de alojamiento.*
>
> *La densidad neta se configura como condición básica de calidad de los productos turísticos y es preceptiva para toda actuación urbanística o edificatoria turística que se acometa en las Zonas Turísticas Litorales.*
>
> *La densidad neta se aplica a todos los productos turísticos y al Alojamiento temporal no Turístico cualquiera que sea el régimen del suelo sobre el que se actúe, excepto en los núcleos urbanos y sectores de planeamiento general destine específicamente a residencia permanente de población y las actuaciones de renovación de establecimientos turísticos preexistentes.*
>
> *El valor mínimo del parámetro de densidad neta, será, con carácter general el que establece el Decreto 10/2001 de estándares turístico o aquel que lo sustituya.".*

Dado que el artículo 440 del Plan Insular, remite a la legislación sectorial turística vigente, se ha de atender al conjunto de legislación en materia turística que resulta de aplicación, que a continuación se enuncia:

- Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el reglamento de Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Ley 9/2015 de 27 de abril de modificación de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Decreto 85/2015 de 14 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Por ello se deduce que **será el planeamiento urbanístico** el que deba fijar este criterio en aplicación de la legislación sectorial y de la remisión a esta por parte del planeamiento insular y territorial; considerándose esta MM instrumento legitimado para hacerlo debiendo analizar los valores que derivan del área donde se inserta para concluir y disminuir los valores que por defecto establece la normativa turística. Dicho análisis se incluye en un estudio específico que justifica la densidad fijada - *Anexo 1 Justificación de la densidad del ámbito* -, donde se han analizado las densidades del área de San Agustín con la finalidad de extraer la densidad media de la zona.

El PGO,96, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio, definiendo el uso turístico y regulando las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación; y, por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanzas para el suelo urbano en zonas turísticas.

El PGO,96 delimita la zona de San Agustín como un área de rehabilitación urbana; delimitación que es confirmada en el Anexo de las Directrices, si bien no establece la ordenación pormenorizada de las mismas ni la remite al planeamiento de desarrollo.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 17/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Como se expresa en las Directrices de Ordenación del Turismo, San Agustín se encuentra dentro de un área turística consolidada de rehabilitación urbana, en la que las intervenciones a llevar a cabo deben ir encaminadas al cumplimiento de los objetivos marcados por éstas. Como quiera que ya desde el PGO´96 en concordancia con lo dispuesto en la *Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias*, se elimina el concepto de "*área saturada*" y se sustituye por *"área a rehabilitar*", no debiera tenerse en cuenta lo dispuesto en la mencionada Directriz 26; si bien se ha traído a este documento para advertir desde este momento que, respecto a las áreas saturadas, debe ser el Plan Insular de Ordenación el que las establezca y disponga cuáles son las determinaciones de aplicación; ni este instrumento de ordenación territorial ni el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, consideran la zona objeto de la presente MM como un área saturada; toda vez que ambos instrumentos remiten el establecimiento y estudio de las mismas al "*planeamiento que ordene las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC) que deberá incorporar un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas*"(Extracto PTEOTI-GC) ; planeamiento que a día de la fecha es inexistente.

5.3. LEY 2/2013 DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICAS DE CANARIAS.

Los objetivos de la presente MM se enmarcan dentro de la finalidad de la Ley toda vez que se propone la creación de establecimientos turísticos de calidad con equipamientos turísticos complementarios asociados, constituyendo las parcelas que finalmente se constituyan con tal uso, como una única unidad de explotación, evitando la residencialización del producto que finalmente se instaure. Este hecho, añadido a que se propone la incorporación del Espacio Libre, la recualificación del paseo marítimo y la inclusión de la servidumbre de paso a la playa, pone de manifiesto que la intervención va a contribuir sin duda alguna a mejorar la imagen esta zona.

Respecto a la regulación de los Equipamientos Turísticos Complementarios al que se refiere esta Ley 2/2013, este uso se prevé en el ámbito de la presente MM y ya se ha recogido en modificaciones del PGO´96 anteriores.

Como quiera que es objeto de la presente MM fijar el estándar de densidad de la parcela destinada a uso turístico, se fijará en el documento normativo el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, teniendo en cuenta para la definición del mismo, la justificación que se recoge en el presente documento en el *Anexo 1. Justificación de la densidad del ámbito* y con base en el *Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

La intervención también plantea limitar el exceso de oferta de usos terciarios existente en la zona de San Agustín, propiciando el uso alojativo con la finalidad de convertir a este destino turístico en una zona más atractiva turísticamente y capaz de competir con otros destinos turísticos de la zona, con base en las justificaciones expuestas en el diagnóstico.

6. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

6.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIO-GC2023)

Como se establece en el apartado de Planeamiento Territorial de la Memoria de Información de la presente MM referido al PIO-GC2023, este instrumento mantiene las consideraciones establecidas en su predecesor, clasificando la Pieza Territorial Turística en la que se inserta el ámbito del presente instrumento como una Pieza Territorial Turística Consolidada a Rehabilitar cuyo desarrollo deberá ser llevado a cabo por el planeamiento que la ordene, realizando un estudio pormenorizado e individualizado de la pieza turística.

6.2. PTEOTI-GC

El artículo 12 de la Normativa del PTEOTI-GC adscribe la zona de San Agustín a la Pieza Territorial Turística Consolidada 4.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín. Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 18/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

como " una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística".

6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Los parámetros a modificar objeto de la MM, se concretan en el uso y los parámetros urbanísticos, incluyendo la densidad de la parcela tal como ya se justificara su procedencia en la "*Memoria Informativa*".

Las parcelas afectadas por esta MM se encuentran la zona turística "*Morro Besudo / San Agustín / Las Burras*" y ostentan un uso CENTRO COMERCIAL, con los parámetros urbanísticos definidos en el apartado 1.4 de la *Memoria de Información y Diagnóstico* de la MM. Las determinaciones de carácter normativo de aplicación de dicho PGO que se acogen en esta MM serán definidas en la Normativa de la presente MM.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones de este, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanzas para el suelo urbano en zonas turísticas.

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas zonas turísticas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral. Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por otro lado, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, tienen una normativa cuyo origen se encuentra en sus respectivos Planes Parciales.

6.4. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA.

Instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria – PMM-.

El PMM fue anulado posteriormente mediante Sentencia n.º 338/2016 de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2; (RCA) 119/2013 ; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia N.º. 995/2020 de 14 julio, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

Tal y como se ha indicado en la Memoria de Información y Diagnóstico, no obstante la anulación de este instrumento, los objetivos que promovieron la redacción del referido PMM coinciden con los de la presente modificación del planeamiento municipal. Esta es la razón por la que se mantendrán los parámetros del mismo que se han traído a colación desde la fase de Borrador de la MM, por considerarse apropiados y viables: debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a "*recuperar*" de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Las principales conclusiones de este plan son que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas, estableciendo finalmente un aumento máximo de

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 19/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

edificabilidad de 0,4 m²c/m² con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento **máximo de ocupación** necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el **12%** con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos turísticos alojativos.

Serán estas determinaciones las que conforman el marco urbanístico ampliamente justificado en dicho PMM y que, motivando la naturaleza y alcance de la actuación que ahora se promueve, puede adherirse a los mismos preceptos e incorporar los incentivos que ya se preveían para el ámbito del Plan.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 20/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MM

La presente MM es una actuación que se encuadra perfectamente en los principios que invoca la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, dado que la reconversión de los usos en las zonas turísticas, los incentivos a la rehabilitación y renovación y la modernización de los núcleos turísticos son la base de la puesta al día de las instalaciones y servicios en situación de deterioro por el transcurso del tiempo. Así, las iniciativas requieren del esfuerzo de todos los agentes implicados: empresarios con capacidad inversora y el impulso de las administraciones públicas.

El enfoque de la MM tiene también como principios los que ya se recogen en la citada Ley de Modernización, en lo que se refiere a la necesidad de cooperación de los agentes para instrumentalizar los procesos de renovación, así como invocar el principio básico de la libertad de establecimiento salvo por circunstancias bien justificadas en el caso de territorios frágiles.

> *(…) las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias (…)*
>
> *(…)Los principios liberalizadores, que inspiran la más reciente legislación europea, estatal y autonómica sobre la prestación de servicio y, en particular los turístico, no son un obstáculo para la modulación de estas normas; tal es caso de Canarias, que, en virtud de su especial fragilidad territorial y ambiental, se puede acoger a las excepciones contempladas en las propias directivas europeas en materia de ordenación territorial y medio ambiente y en especial en la Directiva 2006/123/CE (LCEur 2006, 3520) del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.(…)*

Respecto a la incorporación de nuevos establecimientos alojativos, así como a la implantación de las plazas alojativas resultado de la renovación, es importante invocar que los principios de la Ley 2/2013 hacen alusión a la capacidad del territorio y a la necesidad de que las demandas se ajusten a la realidad actual, dado que la verdadera traducción de los límites a la plazas alojativas son los derivados del gasto energético y de recursos, por lo que resulta de vital importancia justificar las unidades alojativas reales:

> *Por otra parte, el conocimiento preciso del número de plazas turísticas reales y de la ocupación turística potencial en cada isla constituye un requisito no sólo necesario sino ineludible para que la Administración pueda prever o, en su caso, resolver con antelación la suficiencia y calidad de los servicios esenciales, tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos.*

Por un lado, existe la realidad de la parcela, las edificaciones y los usos destinados a la actividad económica turística, pero al mismo nivel de importancia estarán las actuaciones o la trascendencia de los procesos que constituyan mejoras o recualificaciones de los espacios de uso público:

> *Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.*

Por otro lado, y tras la profusa información sobre el estado del Ámbito de Estudio en el que se incluye la parcela D, además de perseguir los objetivos anteriores, se incluye el referido a la sustitución de los usos terciarios de edificaciones o parcelas al de establecimientos alojativos y equipamientos turísticos.

> *Artículo 19. Sustitución de usos terciarios*
>
> *El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 21/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

> *Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley.*

Es manifiesta la necesaria adaptación de los usos para la mejor adecuación y estructuración de la oferta y la mejora continua del producto tal como se refieren nuevamente los principios de la Ley 2/2013.

> *Cada vez resulta más difícil mantener la cifra de visitantes a las islas y, aún más, garantizar la rentabilidad de esta actividad económica. Esta situación podría ir a peor en un futuro cercano si no se toman las medidas oportunas. En este sentido, la correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior, constituyen los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de las Islas Canarias como destino turístico.*

En el marco de lo expuesto con anterioridad se recogen los siguientes objetivos generales:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

Como objetivos específicos referidos a las determinaciones de ordenación que se incorporan en la Modificación Menor se contemplan:

- Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente - D3-, en una de las alternativas propuestas.
- Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.
- Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.
- Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.
- Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 22/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

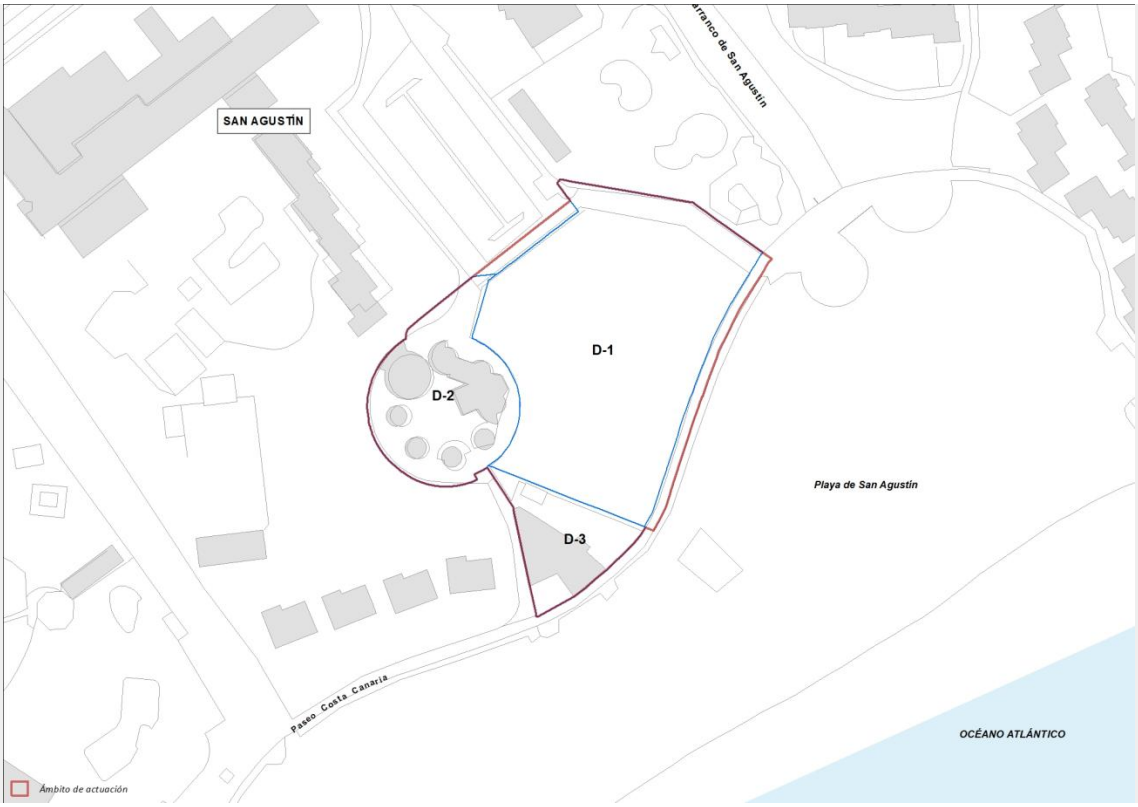


Ilustración 8. Parcelas del ámbito de ordenación.
Elaboración propia.

La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.

8.1. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.

Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.*

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano “ALT-01. Alternativa 1”.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 23/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

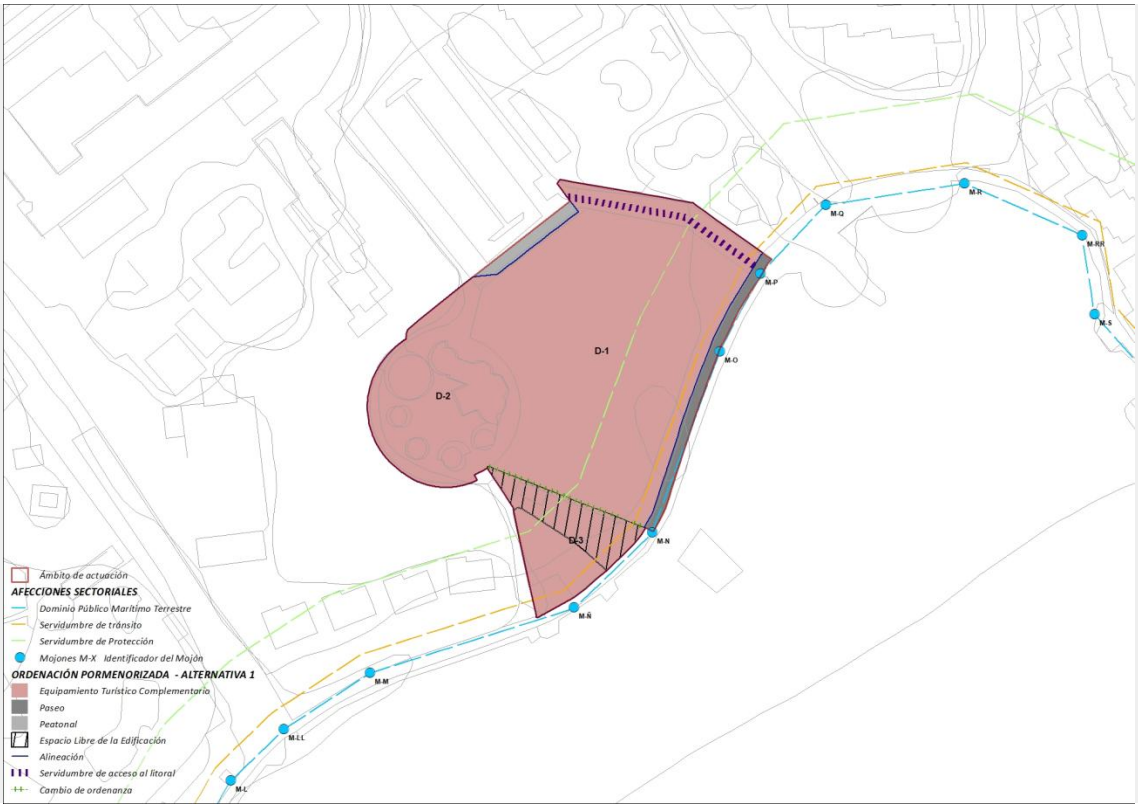


Ilustración 9. Alternativa 1.
Elaboración propia.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*
5.821	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico Alojativo*	*----------*	*2.250 + 0,4 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,60 m (2)*	*---------*

Tabla 1. Parámetros Parcela D-1. Alternativa 1.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 24/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

1.886	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico*	*40+12*	*0,4+0,40 (1)*	*----------*	*2 plantas 7,60 m (2)*	*---------*

Tabla 2. Parámetros Parcela D-2. Alternativa 1.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	*USO PRINCIPAL*	*USO COMPLEMENTARIO*	*OCUPACIÓN %*	*EDIFICABILIDAD*	*VOLUMEN*	*ALTURA*	*SEPARACIÓN LINDEROS*
945	*Equipamiento turístico complementario*	*Turístico*	*40+12*	*0,4 +0,40(1)*	*----------*	*2 plantas 7,60 m (2)*	*---------*

Tabla 3. Parámetros Parcela D-3. Alternativa 1.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

8.2. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, en su artículo 2.

Definiciones:

> *b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.*

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano “ALT-02. Alternativa 2”.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 25/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50



Ilustración 10. Alternativa 2.

El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.

Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.

Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 26/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²c/m²s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821 m²	Turístico	Equipamiento turístico complementario (3)	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

Tabla 4. Parámetros Parcela D-1. Alternativa 2.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²c/m²s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886 m²	Turístico	Equipamiento turístico complementario	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)

Tabla 5. Parámetros Parcela D-2. Alternativa 2.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²c/m²s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945 m²	Equipamiento turístico complementario	Turístico (3)	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

Tabla 6. Parámetros Parcela D-3. Alternativa 2.
(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m²c/m²s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

8.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de las parcelas D-1-2-3 se complementa con un **coeficiente 0,4** que se sumará como incentivo sobre la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente. Además de esto, le serán de aplicación las condiciones de implantación de dicho incentivo que se recogen en el artículo 11 de la "*Normativa*" de la MM. Del mismo modo las determinaciones referidas a los usos y la disposición en la parcela, en cuanto a su desarrollo sobre y bajo rasante, número de plantas y usos permitidos se regularán en loartículos correspondientes de la citada Normativa.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 27/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

- ALTURA

Se permite en la totalidad del ámbito de actuación que hasta un **30%** de las parcelas puedan desarrollarse en una planta más (altura dos plantas (2)) sobre la determinada en el planeamiento vigente, asociada a los usos que le sean permitidos en la Normativa. Las condiciones de altura se regularán igualmente.

- OCUPACIÓN

Se aplicará el **incentivo del 12%,** como consecuencia del estudio y análisis de los parámetros de calidad exigidos para la implantación de establecimientos turísticos a tenor de los Decretos de estándares que lo regulan, con lo que es un valor óptimo para posibilitar las actuaciones contempladas en esta MM. Además, se aplicarán las formas de computar la edificabilidad según lo dispuesto en la Normativa de la MM, así como lo regulado para la admisibilidad de ocupación en las plantas bajo rasante. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

Se establecen unas condiciones de compatibilidad y desarrollo de la edificación de uso turístico. Estas determinaciones serán recogidas la "*Normativa*" de forma concreta y en general a lo largo del "*Título III. Determinaciones de Ordenación*" que en la misma se contenga, dado que es una de las cuestiones más novedosas respecto del PGO´96, que permite en gran medida el desarrollo de usos lucrativos en plantas bajo rasante, plantas adicionales, condiciones en las que se puede implantar, etc. propiciando la amplitud de parámetros de cara a futuros proyectos de singularidad y calidad arquitectónica.

Del mismo modo se concretan los usos a los que puede destinarse el área afectada por la servidumbre de protección en el marco de la definición de usos vinculados al litoral según lo permitido en la Ley de Costas, concretamente su artículo 25.2.

Síntesis de las superficies de los usos recogidas en el plano ORD.01-Ordenación Pormenorizada.

USO PORMENORIZADO	M² suelo
TURÍSTICO parcelas D1 y D2	*6.606*
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO parcela D-3	*945*
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	*684*
RODONAL (PÚBLICO)	*133*
PASEO	*283*

Tabla 7. Síntesis de las superficies de los usos del plano ORD. 01-Ordenación Pormenorizada. Elaboración propia.

- DENSIDAD

Se establece con carácter particular y en el marco de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* y el *Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos*, que en este caso deriva del estudio de la densidad media materializada en el entorno y que se fija en 35 m²s/plz. La densidad se regulará en la Normativa que se redacte con ocasión de la aprobación inicial.

8.3. DETERMINACIONES EDIFICATORIAS

- Condiciones en suelos de dominio público local.

Se incorporan determinaciones para los usos y las instalaciones permitidas sobre y bajo los espacios libres, con la voluntad de dar cabida a pequeños aprovechamientos de interés público.

- Parámetros edificatorios.

Se desarrollan parámetros para:

- Alturas de edificaciones destinadas a zona general.
- Terrazas.
- Cerramiento de parcelas.
- Definiciones propias de la edificación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 28/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Todas estas determinaciones se desarrollan en la Normativa que esta MM incorpore con ocasión de su aprobación inicial.

8.4. DETERMINACIONES DE COMPOSICIÓN Y VOLUMEN

Se incorporarán determinaciones que liberan las cuencas visuales que se han considerado prioritarias. Así deberá establecerse conexión visual suficiente entre la parcela trasera de aparcamiento y el litoral, asimismo el número de plantas máximo se ubicará en la parte de la parcela que menos interfiera a la perspectiva del acceso al mar y la fachada marítima. La consecuencia visual de estos parámetros puede visualizarse en las imágenes no vinculantes del Anexo 2 de esta memoria.

8.5. APLICACIÓN DE DETERMINACIONES SECTORIALES

- Cumplimiento del al artículo 137.2 de la *Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Al haber operado el cambio de uso de las parcelas de manera independiente a las obligaciones de dotación derivadas del incremento de plusvalía, la legislación obliga al mantenimiento del cumplimiento del citado artículo 137.2 de la Ley 4/2017. En aplicación del estándar de densidad establecida y la superficie urbanística de la parcela inicial D-1 de 5.821 m² (superficie inicial de la que se parte sin tener en cuenta el suelo de cesión contemplado en la ordenación pormenorizada y que forma parte de las obligaciones aquí justificadas), el incremento máximo de plazas alojativas se estima con base en la densidad establecida de 35 m²s/plz (máximo 166 plz). Con lo que la obligación de suelo dedicado a Sistema General de espacios libres se concreta en un máximo de 831 m²s. En el plano “ALT-02. Alternativa 2" se representa una superficie para dar cumplimiento en el área de acceso al mar, unida a la franja del tránsito que se libera en el lindero con el paseo marítimo, ampliándola hasta los 6 metros establecidos para el tránsito del dominio público marítimo terrestre, con la finalidad de cumplir eficazmente con la Ley de Costas y justificar el interés público de esta MM.

- Determinaciones sectoriales.

Básicamente se incorporan aquellas referidas a Accesibilidad Universal y Costas, estableciendo los parámetros de afección, autorizaciones y condiciones en las que debe desarrollarse la edificación en aplicación de la ordenación propuesta. Los usos que se recojan en la franja de servidumbre de protección serán los previstos en el artículo 25.2 de la Ley de Costas y deberán recabar la autorización correspondiente de la Comunidad Autónoma.

9. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones a llevar a cabo en el ámbito de actuación objeto de la presente ordenación se consideran actuaciones de dotación, tanto las de carácter público como las de carácter privado; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 aptdo.b) del *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*.

Las obligaciones de los propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 apartados a) y b) de la Ley 7/2015 serán las siguientes:

- Deber de entregar al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que esa se incluya, y que se materializará atendiendo solo al incremento de edificabilidad media ponderada que en su caso resulte. Esta obligación podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas previstas en la presente MM, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. (d1).
- Deber de entregar al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (d2).

En el ámbito de la Actuación de Dotación delimitado en esta MM, de conformidad con lo previsto en el artículo 18.2 del *Real Decreto Legislativo 7/2015*, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento el quince por ciento del incremento de la edificabilidad obtenida por la aplicación de esta MM, en

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 29/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación como en cambio de uso se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, tal como se dispone en el artículo 54.5 de la *Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias*, y se destinará, con base a dicho precepto legal, a 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.

En los convenios urbanísticos de gestión que se suscriban para materializar el cumplimiento de las obligaciones legales, se hará constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes d1 y d2 definidos anteriormente. Dicho valor será proporcional al incremento de aprovechamiento que resulte de cada Proyecto de Ejecución.

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.

Tal y como se ha mencionado en la Memoria Informativa, atendiendo a la estructura de La Propiedad, en el momento de la reparcelación urbanística, se establecerán las obligaciones de cesión de suelo que a cada propietario correspondan.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 30/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE DENSIDAD DEL ÁREA

Se han recogido los datos facilitados por la página del Patronato, que mantiene actualizados los registros de las plazas/unidades alojativas de los establecimientos turísticos. A ello se han añadido las actualizaciones que se recogieron en los documentos de Información y diagnóstico del PMM, donde se verificó los procesos de residencialización que aún no se habían traducido en bajas definitivas por falta de proceder al trámite administrativo, pese a la comprobación de estar fuera de explotación. Por ello se han tomado como datos los establecimientos que se encuentran dentro del área de estudio con la finalidad de determinar la densidad media del área, definiendo y justificando el índice de densidad propuesto por esta MM.

Se presentan a continuación los cuadros que recogen los establecimientos en explotación diferenciados en las distintas categorías.

Del mismo modo, se han discriminado del listado aquellos establecimientos que han causado baja definitiva o se han residencializado, **concluyendo en 7.683 plazas de baja y 550 plazas residencializadas**.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 31/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

Situación	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO 1- 2 LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
BAJA DEFINITIVA	ISABEL MARÍA		8	24
BAJA DEFINITIVA	PUERTO CHICO		42	84
BAJA DEFINITIVA	LAS CEBAS		12	36
BAJA DEFINITIVA	BERITZA		6	12
BAJA DEFINITIVA	HELIÓPOLIS		40	80
BAJA DEFINITIVA	SOLYSUR		18	36
BAJA DEFINITIVA	ÁGUILA PLAYA		195	585
BAJA DEFINITIVA	LOS PINOS		5	15
BAJA DEFINITIVA	LOS HIBISCOS		4	12
BAJA DEFINITIVA	EL TRÉBOL		3	15
BAJA DEFINITIVA	YATE		18	54
RESIDENCIALIZADO	LA SIESTA	1 LLAVE	28	84
BAJA DEFINITIVA	PINAMAR		8	16
BAJA DEFINITIVA	BAMBÚ	2 LLAVES	24	96
RESIDENCIALIZADO	LOS DRAGOS	1 LLAVE	3	6
BAJA DEFINITIVA	BALCÓN DE SAN AGUSTÍN		209	490
RESIDENCIALIZADO	LAS PÉRGOLAS		4	20
RESIDENCIALIZADO	LOS CARACOLES	1 LLAVE	10	48
BAJA DEFINITIVA	NUEVA SUECIA		69	240
BAJA DEFINITIVA	VISTAMAR		3	15
CERRADO	SAN JORGE	2 LLAVES	10	24
BAJA DEFINITIVA	LA CIGALE ET LA FORMI		18	36
BAJA DEFINITIVA	LA PÉRGOLA		2	6
BAJA DEFINITIVA	EL PULPO		167	507
BAJA DEFINITIVA	VISTAMAR		3	15
BAJA DEFINITIVA	LAS TUNERAS		14	56
BAJA DEFINITIVA	VIPS		12	60
BAJA DEFINITIVA	LAS TINAJAS		9	27
BAJA DEFINITIVA	VISTA PLAYA		8	32
BAJA DEFINITIVA	ÁGUILA BEACH PARK		18	54
BAJA DEFINITIVA	MARE NOSTRUM I		2	5
BAJA DEFINITIVA	NUEVA BAVIERA		48	144
BAJA DEFINITIVA	LOS MARISCOS		9	45
BAJA DEFINITIVA	LAS FLORES		108	335
BAJA DEFINITIVA	AGUYCAN BEACH SAN AGUSTÍN		74	222
BAJA DEFINITIVA	MARSOLAIRE		25	75
BAJA DEFINITIVA	SOLARENA		40	80
BAJA DEFINITIVA	MARE NOSTRUM II		4	12
BAJA DEFINITIVA	NUEVA EUROPA		56	168
RESIDENCIALIZADO	AGUSTINO BEACH	1 LLAVE	40	128
BAJA DEFINITIVA	MONTE ROJO		294	882
RESIDENCIALIZADO	SAN AGUSTÍN BEACH	1 LLAVE	9	27
BAJA DEFINITIVA	NUEVA SUECIA II		45	90
BAJA DEFINITIVA	NUEVA EUROPA		94	470
BAJA DEFINITIVA	MIRADOR I		37	80
RESIDENCIALIZADO	BELLIMAR	2 LLAVES	5	16
EN EXPLOTACIÓN	MIAMI BEACH	1 LLAVE	8	26
EN EXPLOTACIÓN	AMAPOLA	1 LLAVE	8	24
BAJA DEFINITIVA	LOS GLADIOLOS		6	30
BAJA DEFINITIVA	LA COLINA		50	150
BAJA DEFINITIVA	ANCORA		9	27
BAJA DEFINITIVA	LA ATALAYA		12	24
BAJA DEFINITIVA	EL MORRO		40	120
BAJA DEFINITIVA	LAS FLORES NUEVAS		24	68
BAJA DEFINITIVA	LA COLINA		91	331
BAJA DEFINITIVA	DUNIA II		24	72
ILEGAL	LOS PAPAGAYOS	2 LLAVES	9	45
	ASARA	1 LLAVE	7	21
CERRADO	LAS GAVIAS	1 LLAVE	16	48
	ACEBUCHES	1 LLAVE	33	165
	SIRENA I	1 LLAVE	4	8
BAJA DEFINITIVA	EL TIGRE		18	54
	TANAUSU	1 LLAVE	6	18
RESIDENCIALIZADO	LAS ROCAS	1 LLAVE	12	36
BAJA DEFINITIVA	BELLO HORIZONTE		18	54
RESIDENCIALIZADO	MONTE NEGRO	1 LLAVE	23	69
BAJA DEFINITIVA	ALHAMBRA		24	72
BAJA DEFINITIVA	LAS LOMAS		64	256
RESIDENCIALIZADO	CONDOR	1 LLAVE	17	68
BAJA DEFINITIVA	VILLAS BAHÍA FELIZ		3	15
BAJA DEFINITIVA	CASAS CANARIAS C Y D		36	90
BAJA DEFINITIVA	BAZAR		38	82
		RESIDENCIALIZADO		**550**
		BAJA		**6.963**

Situación	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO SUPERIOR A 2LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
BAJA DEFINITIVA	INTERCLUB ATLANTIC	3 ESTRELLAS	240	720

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 32/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza alojativa; 50 m²/plaza alojativa en
Código	Nombre Establecimiento turístico HOTELERO	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13031	SAN AGUSTÍN BEACH CLUB	4 ESTRELLAS	57	65	57	65	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	H ó H2	4.234,00	3.752,96	57,74
13089	IFA BEACH HOTEL	3 ESRELLAS	200	380	200	380	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	C	12.875,60	8.222,59	21,64
13033	FOLÍAS	3 ESRELLAS	79	158	79	158	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	57/58		4.298,05	27,20
13013	DON GREGORY	4 ESTRELLAS	241	458	241	458	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	69	7.410,00	7.389,10	16,13
13085	IBEROSTAR COSTA CANARIA	4 ESTRELLAS	235	500	235	500	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	E	24.246,37	23.525,07	47,05
13083	MELIÁ TAMARINDOS	5 ESTRELLAS	318	595	318	595	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	F/29	24.953,00	27.166,72	45,66
13090	HAPIMAG SAN AGUSTÍN	2 ESTRELLAS	60	120	60	120	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	C	12.875,60	4.103,63	34,20
						2.276						**78.458**	**34,47**

ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS SUPERIORES A 2 LLAVES

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza
Código	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO SUPERIOR A 2LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13018	SUN SUITES CAROLINA	3 ESTRELLAS	32	100	32	100	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	63/64		2.785,68	27,86
13034	TARAHAL	3 ESTRELLAS	26	76	26	76	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	56		790,35	10,40
						176						**3.576**	**20,32**

ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS INFERIORES A 2 LLAVES

Datos generales							Patronato	Trabajo Campo	Planeamiento Vigente de San Bartolomé de Tirajana del 1996				retos 10/2001
											Sup. parcela.		Densidad 60 m²/ plaza
Código	Nombre Establecimiento turístico EXTRAHOTELERO 1- 2 LLAVES	Categoría	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades en explotación (ud)	Plazas en explotación (pl)	Situación	Situación	Plan Parcial	Nº de parcela PGO	PV	Real	Real
SAN AGUSTÍN													
13080	PATRICIA	1 LLAVE	6	12	6	12	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	17		606,38	50,53
13052	LOS CAMARONES	2 LLAVES	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	22		545,82	22,74
13082	SILVIA	2 LLAVES	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	5		635,61	26,48
13062	MIAMI PLAYA	1 LLAVE	9	27	9	27	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	52		790,45	29,28
13043	MIAMI BEACH	1 LLAVE	8	26	8	26	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	8		4.001,00	153,88
13040	AMAPOLA	1 LLAVE	8	24	8	24	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	3		1.046,23	43,59
13039	LOS PAPAGAYOS	2 LLAVES	9	45	9	45	BAJA DEFINITIVA	ILEGAL	SAN AGUSTÍN	4		981,59	21,81
13021	LOS MANUELES	1 LLAVE	32	96	32	96	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	79/80		2.324,70	24,22
13037	TESTEINA	1 LLAVE	24	72	0	72	EN EXPLOTACIÓN		SAN AGUSTÍN	15/25		1.654,86	22,98
13044	PASIÓN TROPICAL	1 LLAVE	15	45	15	45	EN EXPLOTACIÓN	EN EXPLOTACIÓN	SAN AGUSTÍN	8		1.290,47	28,68
						395						**13.877,11**	**35,13**

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 33/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

ANEXO 2. IMÁGENES NO VINCULANTES DE VOLUMETRÍA

Con la intención de visualizar la justificación expresa sobre la preservación de las cuencas visuales y la incorporación de usos al servicio del litoral, así como la amplitud de perspectiva, se ha incorporado unas imágenes no vinculantes de posibles soluciones de apertura de vistas, agrupación de volúmenes en la parte menos visible, tipologías más adecuadas que tienen cabida según las determinaciones de esta MM.

Esta propuesta arquitectónica ha servido de base para poder extraer las conclusiones de las determinaciones en el Anexo de Integración paisajística.

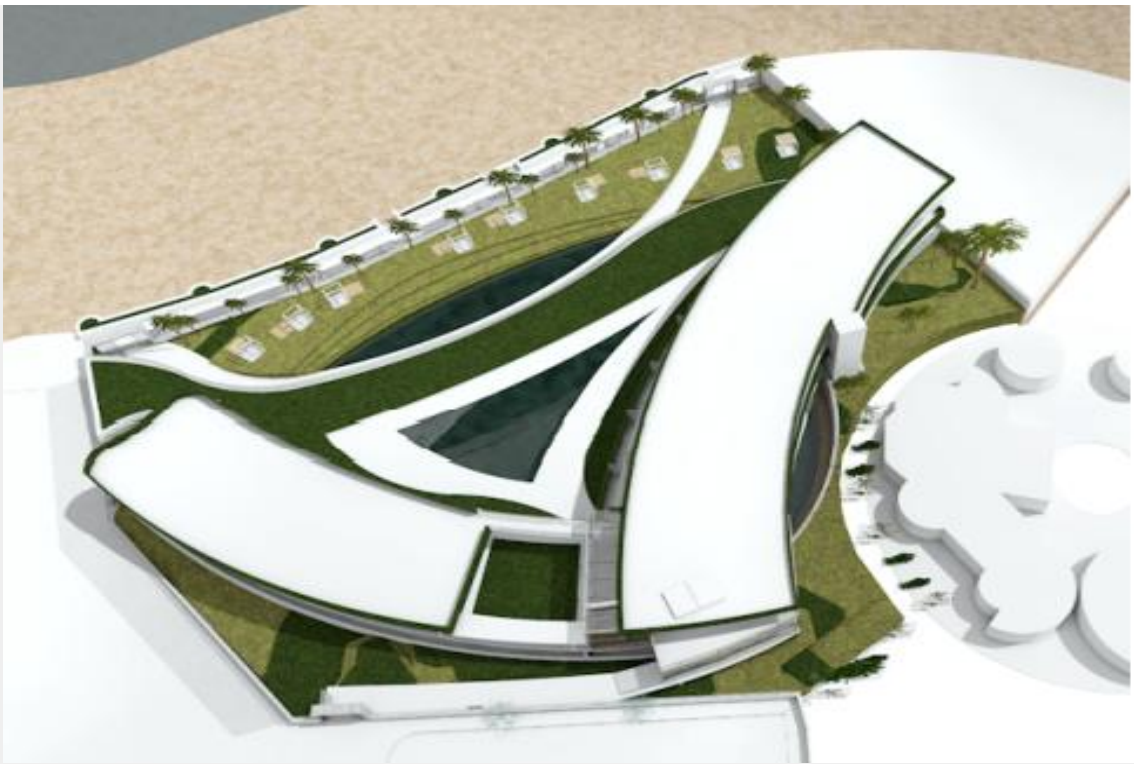
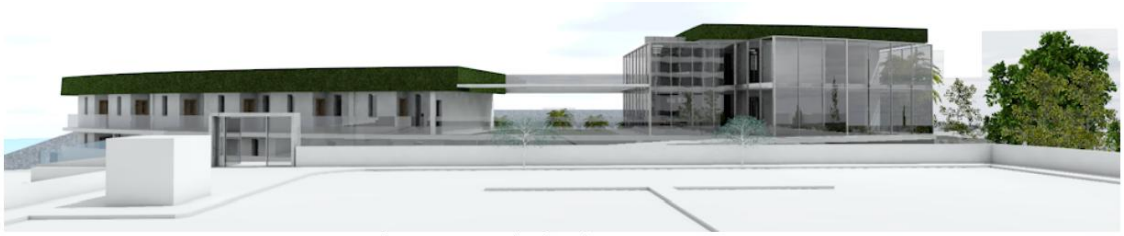


Ilustración 11. Representación de volúmenes y usos y áreas vinculadas al Litoral. Desdoble de paseo al interior

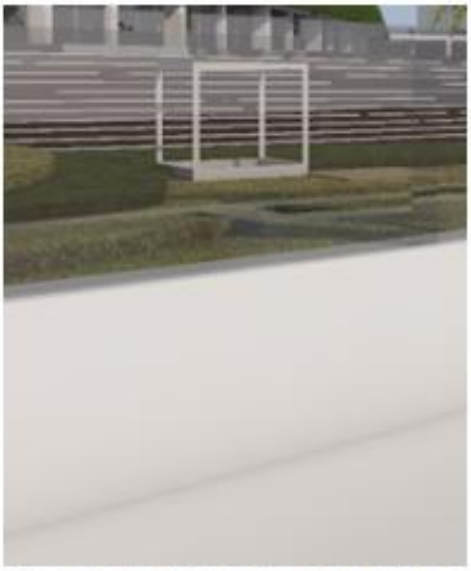


Perspectiva desde el aparcamiento



Perspectiva desde el mar

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 34/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50



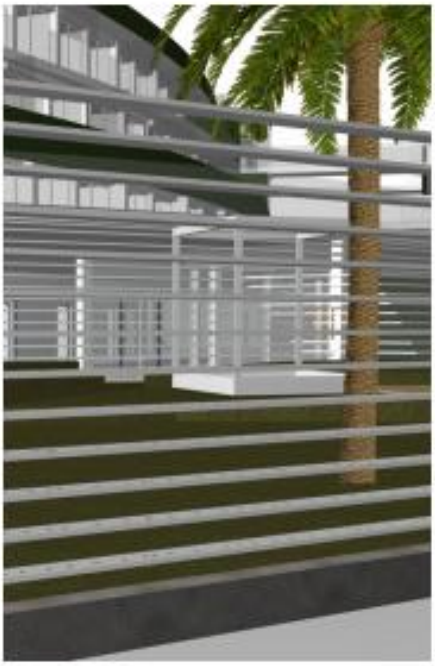
Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 100 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento con vidrio hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento con vidrio hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento permeables vertical de forja hasta una altura máxima de 170cm.



Cerramiento de parcela compuesto por un máximo de 30 centímetros de altura ciegos, con revestimiento pétreo y el resto con cerramiento permeables horizontal de aluminio hasta una altura máxima de 170cm.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54
- 35/37 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50





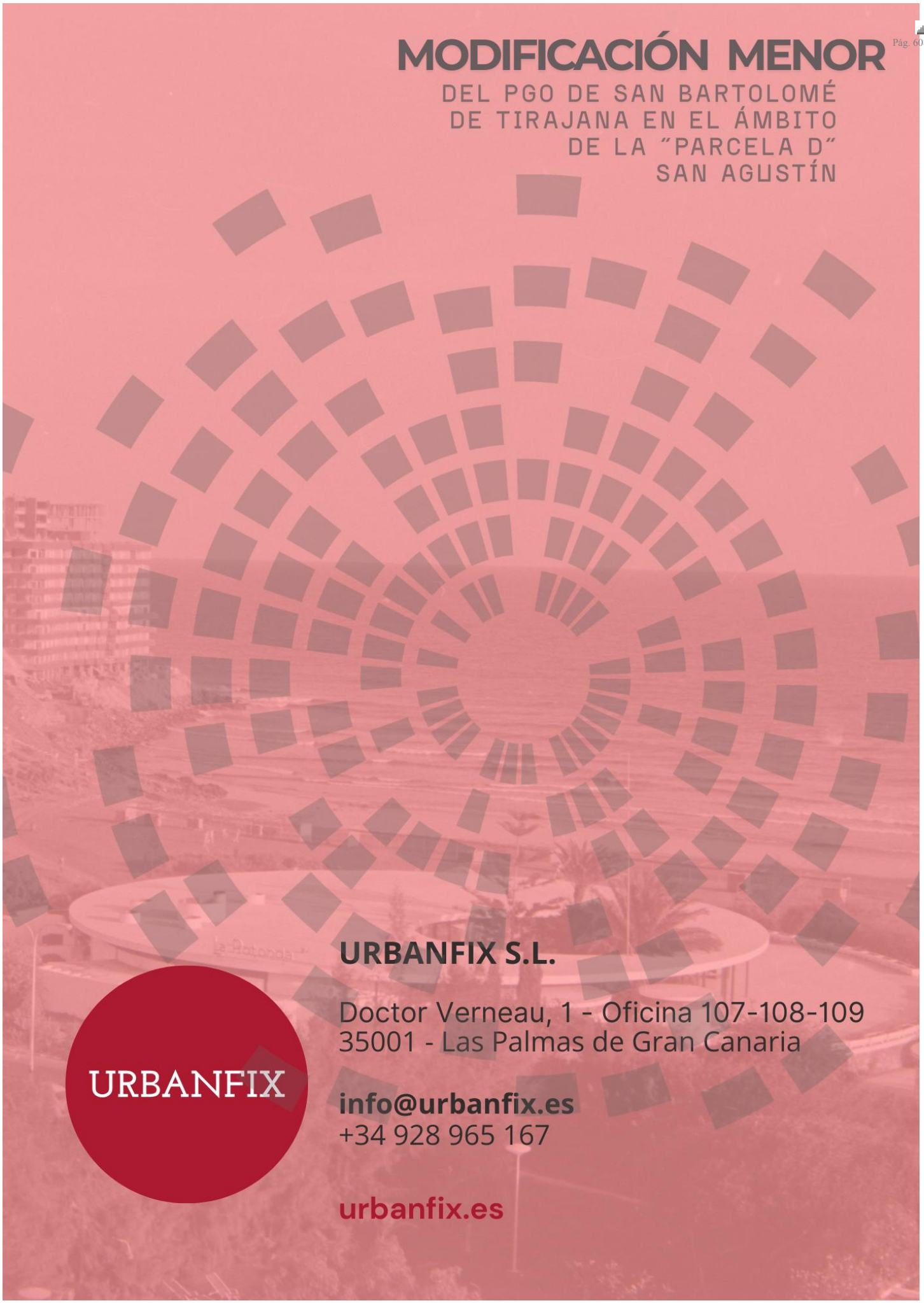
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54 - 36/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/484DF0AACE3056A5F5E4AE25A89927B1

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:54

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:50

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME I-1

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM II-2

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO III-3

1. MARCO NORMATIVO III-3
1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA III-3
1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL) III-4

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA III-10
2.1. INDICADORES III-10
2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS. III-12

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO III-14

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO IV-15

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO IV-15
4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE. IV-15
4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS IV-16
4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA IV-16
4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES. IV-16
4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS. IV-16
4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO. IV-17

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN IV-17

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO V-19

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA VI-20

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 3/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Población por edades. III-12
Ilustración 2. Paro registrado en el sector servicios SBT en los últimos 6 meses. III-13
Ilustración 3. Resumen informe de paro y contratos abril 2021. ..... III-13
Ilustración 4. Programa formativo. IV-15
Ilustración 5. Curso Formativo. IV-16
Ilustración 6. Módulo 8 del Programa formativo del Observatorio de urbanismo de género. IV-17

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 4/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Población segregada por sexos. III-11
Tabla 2. Población segregada por grupos de edad. III-11

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 5/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO I.FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME

El presente informe evaluará el impacto de género que ocasionarán las determinaciones de la Modificación Menor (MM en adelante) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la parcela "D". Los hitos administrativos y urbanísticos que se han sucedido hasta la fase actual del instrumento vienen desarrollados en la Memoria Informativa. Asimismo, consta en dicha Memoria el objeto y ámbito territorial de dicha MM, contenido que damos por reproducido en aras de la brevedad.

En cuanto al contenido y la estructura que se ha utilizado para su elaboración, se han seguido las determinaciones recogidas en la Directriz Quinta 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, publicado el 5 de julio de 2017 en el Boletín Oficial de Canarias. Se hace necesario destacar que, dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Directriz conlleva a la duplicidad de contenidos que ya existen en otros documentos de esta MM, pero que deben traerse a este Anexo, con la finalidad añadida de entender mejor su contenido.

Por ello, para cumplir con lo establecido en dicha norma, se incorpora el presente documento como ANEXO a la Memoria Justificativa de la MM.

La presente MM viene promovida por las Entidades Mercantiles SAN AGUSTÍN REALTY S.L., YUPEX PIRÁMIDE S.L. y DON ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante Ley 4/2017). Las mencionadas Entidades, como órganos promotores, acordaron el encargo a un Equipo la redacción del Instrumento de MM. El Equipo Redactor de instrumento de planeamiento y, por ende, del presente Informe de impacto de género es la Entidad URBANFIX. S.L.

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, como órgano proponente, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias- o al órgano designado al efecto- del informe en redacción, para que este pueda formular recomendaciones o propuestas de modificación del PGO, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes.

Asimismo, se pone de manifiesto que el contenido del informe irá madurando en función de la fase de tramitación en la que el instrumento al que acompaña se encuentre. Por ello, las observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o el órgano designado para informar serán tenidas en cuenta para las fases posteriores del documento.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 6/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO EN LA MM

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectos como la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.

En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir en la posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 7/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO III. VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. MARCO NORMATIVO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento y planificación, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

Del mismo modo, en las últimas décadas, la incorporación de la perspectiva de género en la elaboración de políticas públicas ha ganado una relevancia significativa, no solo como una cuestión de justicia social, sino como una estrategia esencial para el desarrollo sostenible y equitativo de las ciudades y comunidades. La planificación urbanística, en particular, desempeña un papel crucial en la configuración de los espacios donde se desarrollan las actividades cotidianas de la ciudadanía por lo que la equidad de género en este contexto no solo garantiza un acceso igualitario a los recurso y oportunidades urbanas, sino que también promueve la creación de entornos más seguros, accesibles e inclusivos para todas las personas.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas. Dichos preceptos constitucionales se positivizan en la normativa estatal y autonómica que se detallará en los próximos apartados.

Del mismo modo, el impulso de la perspectiva de género en la planificación urbanística encuentra sus raíces en diversos instrumentos internacionales y europeos. La Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1979, establece un marco global para la protección de los derechos de las mujeres y la promoción de la igualdad de género. En el ámbito europeo, el Tratado de Lisboa y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea consagran la igualdad de género como un valor fundamental y un objetivo transversal en todas las políticas de la Unión.

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

1.1. NORMATIVA SUSTANTIVA

1.1.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relación con lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, *de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres*.

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a *que la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 8/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

> *a) 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.*

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

> *Artículo 81. Principios de la ordenación*
>
> *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 …. igualdad entre hombres y mujeres…*
>
> *Artículo 82. Criterios de ordenación*
>
> *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.***
>
> *(..)*
>
> *e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

> *Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo*
>
> *Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*
>
> *(…)*
>
> *c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal,* ***de igualdad de trato y de oportunidades*** *entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

1.2. NORMATIVA SECTORIAL (ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL)

1.2.1. LEY 15/2022, DE 12 DE JULIO, INTEGRAL PARA LA IGUALDAD DE TRATO Y LA NO DISCRIMINACIÓN

Esta normativa nace con el objeto de garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación, en cumplimiento de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución.

Para lograrlo, la ley establece derechos y obligaciones para personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, y define principios de actuación para los poderes públicos. Además, prevé medidas para prevenir, eliminar y corregir cualquier forma de discriminación, ya sea directa o indirecta, tanto en el sector público como en el privado.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 9/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

En cuanto a su ámbito de aplicación, su artículo segundo establece la aplicabilidad de los preceptos contenidos en esta ley en lo que respecta al sector público, concretamente en el apartado cuarto, cuando establece que:

> *"4. Las obligaciones establecidas en la presente ley serán de aplicación al sector público. También lo serán a las personas físicas o jurídicas de carácter privado que residan, se encuentren o actúen en territorio español, cualquiera que fuese su nacionalidad, domicilio o residencia, en los términos y con el alcance que se contemplan en la presente ley y en el resto del ordenamiento jurídico.*
>
> *A los efectos de esta ley se entenderá comprendido en el sector público:*
>
> *a) La Administración General del Estado.*
>
> *b) Las Administraciones de las comunidades autónomas.*
>
> *c) Las entidades que integran la Administración Local.*
>
> *d) La Administración de Justicia.*
>
> *e) El sector público institucional, en los términos establecidos en el artículo 2.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
>
> *f) Las asociaciones y fundaciones constituidas por las Administraciones, entes, organismos y entidades que integran el sector público"*

El contenido del presente instrumento se adecuará a lo establecido en esta normativa en cuanto a la no discriminación, en aplicación de su artículo 20.

> *"Artículo 20. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda.*
>
> *1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.*
>
> *Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.*
>
> *2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.*
>
> *En particular, queda prohibido:*
>
> *a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.*
>
> *b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.*
>
> *La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.*
>
> *3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio."*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 10/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

1.2.2. LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE HOMBRES Y MUJERES.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, 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.

Dicha Ley establece las *pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil*.

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la MM del PGO de San Bartolomé de Tirajana, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

> *"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."*

Como se ha expuesto anteriormente, la MM en redacción dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las 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."*

1.2.3. LEY ORGÁNICA 1/2018, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE CANARIAS.

Mediante la última modificación del Estatuto de Autonomía de Canarias, siendo este la norma institucional básica de la Comunidad Autónoma Canaria y que contiene tanto la identificación de la comunidad como las instituciones de autogobierno y las competencias asumidas dentro del marco constitucional se establece, en su artículo 37, que versa sobre los principios que regirán los poderes públicos canarios *"la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución".*

Del mismo modo, y refiriéndose a las Políticas de género, el artículo 145 se pronuncia en el siguiente sentido:

> *"1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de políticas de género, que, respetando lo establecido por el Estado en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 149.1. 1ª de la Constitución, incluye, en todo caso:*
>
> *a) La promoción de la igualdad de hombres y mujeres en todos los ámbitos sociales, laborales, económicos o representativos.*
>
> *b) La planificación y ejecución de normas y planes en materia de políticas para la mujer, así como el establecimiento de acciones positivas para erradicar la discriminación por razón de sexo."*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 11/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

1.2.4. LEY CANARIA 1/2010, DE 26 DE FEBRERO, DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 37, establece que los poderes públicos canarios deberán asumir como uno de los principios rectores de su política la igualdad de las personas y los grupos en que se integran, y especialmente el respeto a la igualdad entre hombres y mujeres en todos los ámbitos, en particular, en materia de empleo, trabajo y retribución[1].

En esta línea, a nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en el apartado primero de su artículo 4 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres.

Resulta de especial relevancia el artículo 6 de La Ley Canaria 1/2010, ya que, establece la necesidad de que esta MM, como disposición reglamentaria que es, incorpore el Informe de evaluación de impacto de género:

> *1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
>
> *2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.*
>
> *3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.*
>
> *4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.*

Del mismo modo, el artículo 57 de la Ley Canaria regula lo referente a vivienda, urbanismo y planeamiento disponiendo en su apartado segundo 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos. Asimismo, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

1.2.5. DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombre*s, en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias 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.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

---

[1] Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, publicado en el <<BOE>> núm. 268, de 6 de noviembre de 2018.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 12/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

> *"El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género."*

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

> *"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter* ***preceptivo****, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reduce o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."*

La MM, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobierno de Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

1.2.6. III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con el *III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana*. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que ahora se tramita, cabe destacar el EJE 7: Territorio, Urbanismo y Sector turístico. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*

> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 13/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- *Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.*
- *Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.*
- *Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).*

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- *Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.*
- *Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.*
- *Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.*
- *Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.*
- *Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.*
- *Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.*

Por otro lado, se presentan las acciones:

- *Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.*
- *Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.*
- *Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.*
- *Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.*
- *Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.*
- *Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.*
- *Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.*
- *Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 14/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

- *Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.*
- *Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.*
- *Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.*
- *Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.*
- *Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.*

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuanto a la igualdad de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM.

2. CONTEXTO Y DESCIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito de aplicación de la MM.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por sexos, a los efectos de un mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, en las distintas partes que conforman la MM en tramitación y, en mayor medida, en la Memoria Informativa se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del Sector.

2.1. INDICADORES

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que permiten distinguir determinados hechos sociales.

> *"Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad."*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 15/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

2.1.1. POBLACIÓN.

La estructura de la población es uno de los indicadores sociodemográficos básicos para definir el ámbito de estudio, ya que, permite diferenciar los colectivos a los que dirigir las medidas y determinarlos en función de sus características específicas. La población en el municipio se puede analizar a partir de los datos de población del Instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC):

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
MUNICIPIO	*51.481*	*26.968*	*24.513*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*876*	*790*

Tabla 1. Población segregada por sexos.
Elaboración propia. Fuente: ISTAC

- POBLACIÓN SEGREGADA POR EDADES.

	TOTAL	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
MUNICIPO	*51.481*	*3.541*	*4.630*	*5.489*	*7.692*	*9.249*	*8.918*	*6.581*	*3.864*
SAN AGUSTÍN	*1.666*	*93*	*133*	*124*	*219*	*342*	*253*	*236*	*187*

Tabla 2. Población segregada por grupos de edad.
Elaboración propia. Fuente: ISTAC.

- POBLACIÓN SEGREGADA POR SEXOS Y EDAD.

Para un mejor entendimiento de las características de la población del municipio, se trae a colación la siguiente pirámide de población en la que se segrega la población actual del municipio por sexos y por grupos de edad, esta muestra que la mayor cantidad de habitantes se encuentra en la edad adulta, comprendida entre los 40 y los 60 años, tanto en el caso de los hombres como el de las mujeres; del mismo modo, se observa que, en general, no existen diferencias significativas entre la población masculina y femenina en, prácticamente, todos los grupos de edad:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47 - 16/26 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

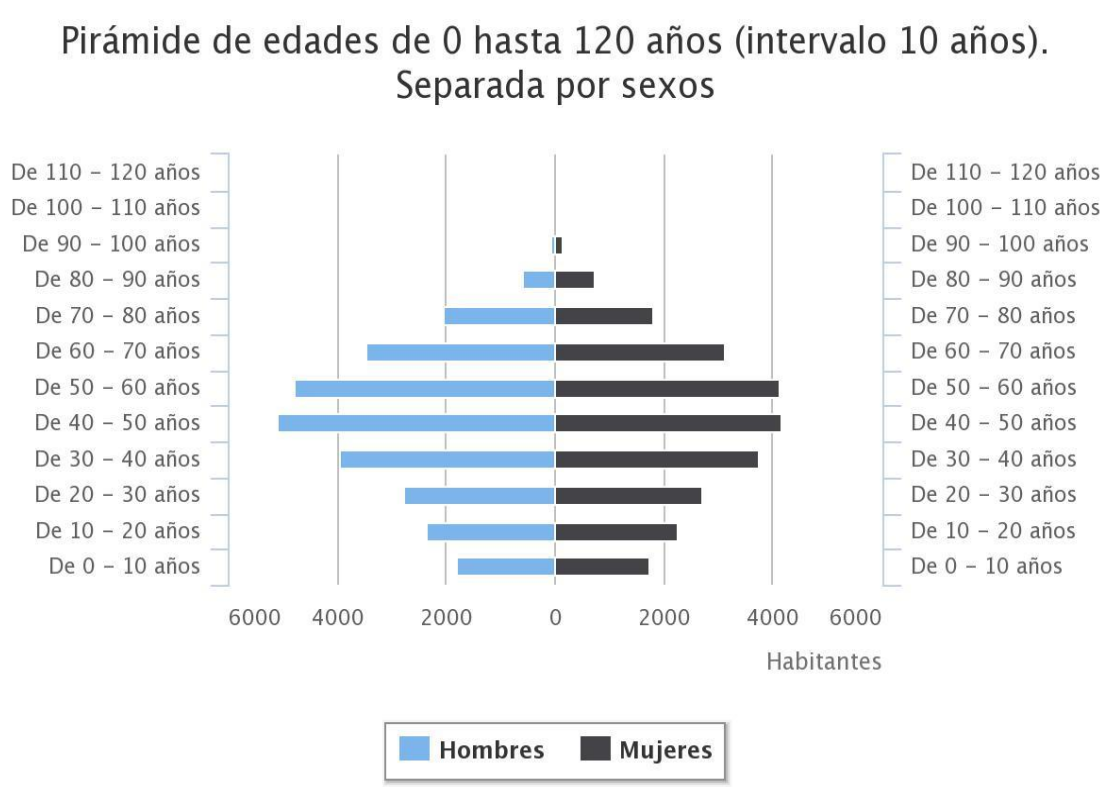


Ilustración 1. Población por edades.
Fuente: Página web Ayuntamiento de SBT.

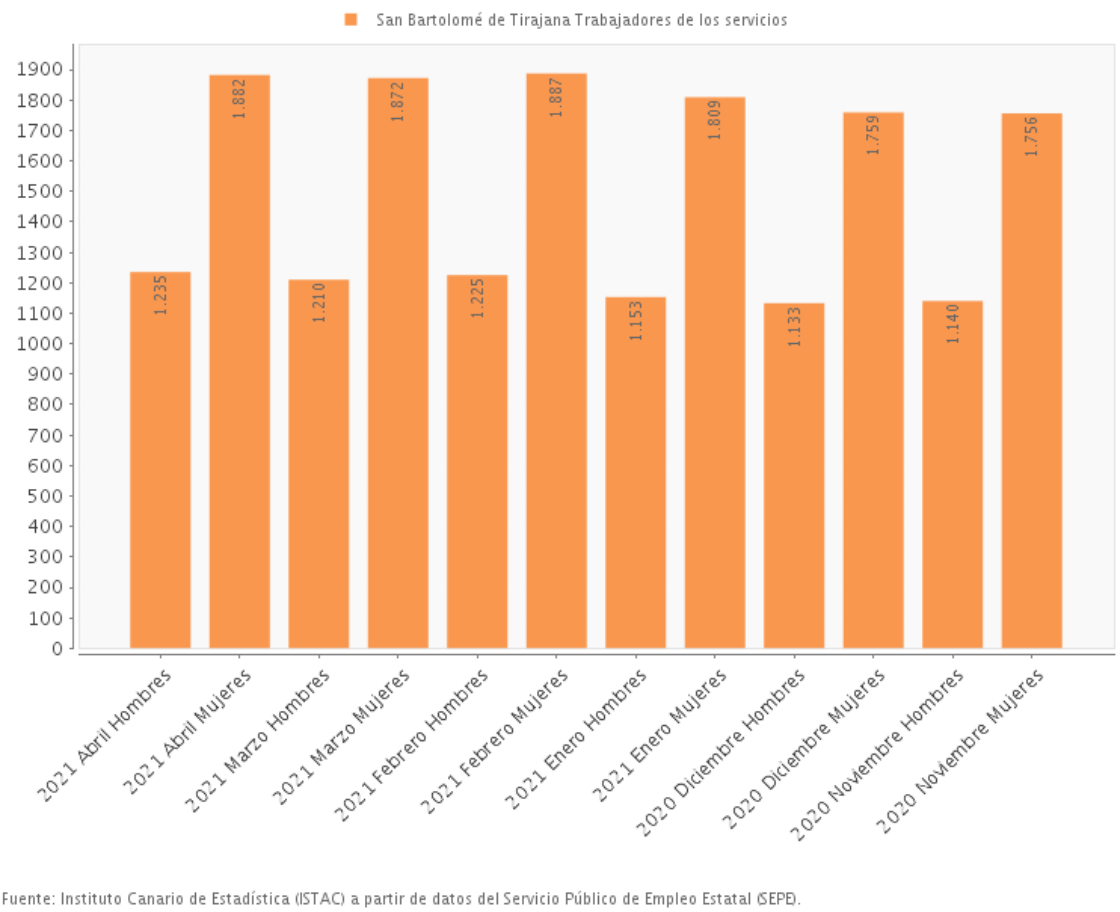
En cuanto a la pirámide de población, presenta forma de campana, la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso de la natalidad en los últimos años y un previsible envejecimiento e incluso pérdida de población. Es típica de países desarrollados.

2.2. TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS.

A fin de contextualizar estos datos, es necesario hacer mención a la situación sanitaria actual ocasionada por el COVID-19 y a las consecuencias en el sector turístico y, por ende, de servicios, derivadas de la misma. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la sociedad.

No obstante, y a pesar de que la situación laboral en el periodo temporal analizado en este apartado se encuentra afectada por una situación temporal y, por ende, anormal en este sector, se trae a colación un gráfico de barras representativo de la tasa de paro en el sector servicios en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y un gráfico de sectores referente a la distribución de la contratación por respecto al total.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 17/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE).

Ilustración 2. Paro registrado en el sector servicios SBT en los últimos 6 meses.

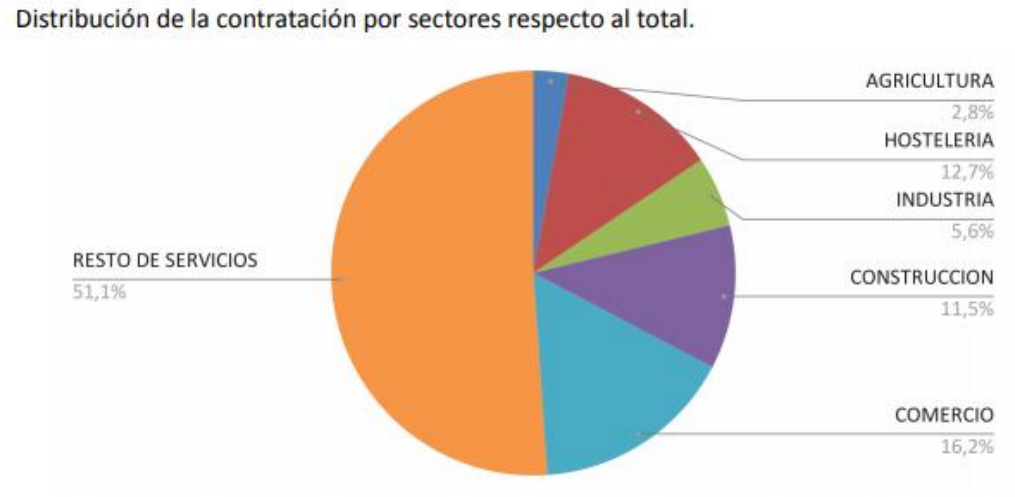


Ilustración 3. Resumen informe de paro y contratos abril 2021.
Fuente: Gobierno de Canarias.

De los datos expuestos en ambos gráficos se concluye la existencia de un mayor número de mujeres en la búsqueda de empleo en el sector servicios en relación con el número de hombres. Del mismo modo, y

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 18/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

teniendo en cuenta que San Bartolomé de Tirajana es un municipio en el que predomina el turismo, se observa que más de la mitad de la población se encuentra contratada en el sector servicios.

3. GRADO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN EL IMPACTO

La MM, como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, va a tener un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de que el instrumento, pese a su naturaleza, tenga un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Asimismo, se pone de manifiesto que, a medida que la fase de tramitación del instrumento avance, se procederá a añadir un mayor número de medidas orientadas a cumplir con los preceptos normativos en materia de igualdad, ya que, se trata de un documento sujeto a modificaciones y mejoras.

Por ello, el equipo redactor del instrumento, de forma coordinada con los Promotores de la iniciativa, ha marcado una serie de objetivos destinados conseguir un documento final que ocasione un impacto de género positivo. Los referidos objetivos se irán materializando mediante la toma de decisiones que partan del análisis expuesto en este informe y neutralizando, a medida que vayan surgiendo, los posibles impactos negativos por razón de género.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 19/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO IV. MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos no puede hablarse de una masculinización de la población, ya que, actualmente la población masculina y femenina es similar. Del mismo modo, en cuanto a la inserción en el mundo laboral y, teniendo en cuenta las tasas de población desempleada en el sector servicios segregadas por sexos, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas en este sector es mayor. No obstante, se considera que, debido a la situación expuesta anteriormente (crisis sanitaria), no se debe considerar como representativos los datos de estos últimos meses debido a las consecuencias ocasionadas por el COVID-19.

Conforme a los indicadores expuestos se concluye que el municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma más sencilla y efectiva.

De este modo, se ha tratado de determinar objetivos siguiendo las pautas expuestas en el Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias en cuanto a las características que estos deben tener para ocasionar un impacto de género positivo:



Ilustración 4. Programa formativo.
Fuente: Observatorio de urbanismo de Género de Asturias

4. MEDIDAS DIRIGIDAS A OCASIONAR UN IMPACTO DE GÉNERO POSITIVO

4.1. ADAPTACIÓN DE LA MM A LA NORMATIVA VIGENTE.

Tal y como se ha detallado en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, el régimen jurídico de aplicación del Plan General de Ordenación que con este instrumento se pretende modificar ha variado considerablemente desde la fecha de su aprobación definitiva hasta la actualidad.

A medida que la normativa se actualiza, se observa a como el poder legislativo y los órganos de gobierno tratan de introducir la perspectiva de género en la legislación y de legislar en aras a la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres. Ya en el marco normativo expuesto en el Capítulo III de este informe, han sido recogidos varios textos legales- tanto normativa sustantiva como sectorial- en los que se observa la intencionalidad del legislador en este aspecto.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 20/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

Prueba de ello es el carácter obligatorio de que los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, por tratarse de disposiciones reglamentarias, deban realizar un Informe de Impacto de Género como el que en este documento se redacta.

De este modo, y dado que la MM se adaptará a la normativa vigente en todas las determinaciones que le afecten, puede concluirse que el hecho de incorporar normativa con perspectiva de género ocasionará de forma directa un impacto positivo.

4.2. RECOPILACIÓN DE DATOS Y ESTADÍSTICAS

Se ha comenzado realizando un análisis de los datos y estadísticas que afectan al municipio en su conjunto, a fin de contextualizar el marco en el que se trabajará.

4.3. INFORMACIÓN PÚBLICA

El documento en sus diferentes fases es sometido a información pública, vía por la que cualquier persona que se encuentre interesada en participar puede hacerlo.

Tal y como se observa en la siguiente ilustración la información pública es la base del proceso de la participación ciudadana, ya que, supone el primer paso para, posteriormente, involucrar al ciudadano en la toma de decisiones que le afectan, colaborar con el desarrollo de políticas en las que el ciudadano y ciudadana sean escuchados en cuanto a sus necesidades y preferencias y, al empoderamiento de todos los colectivos del municipio:

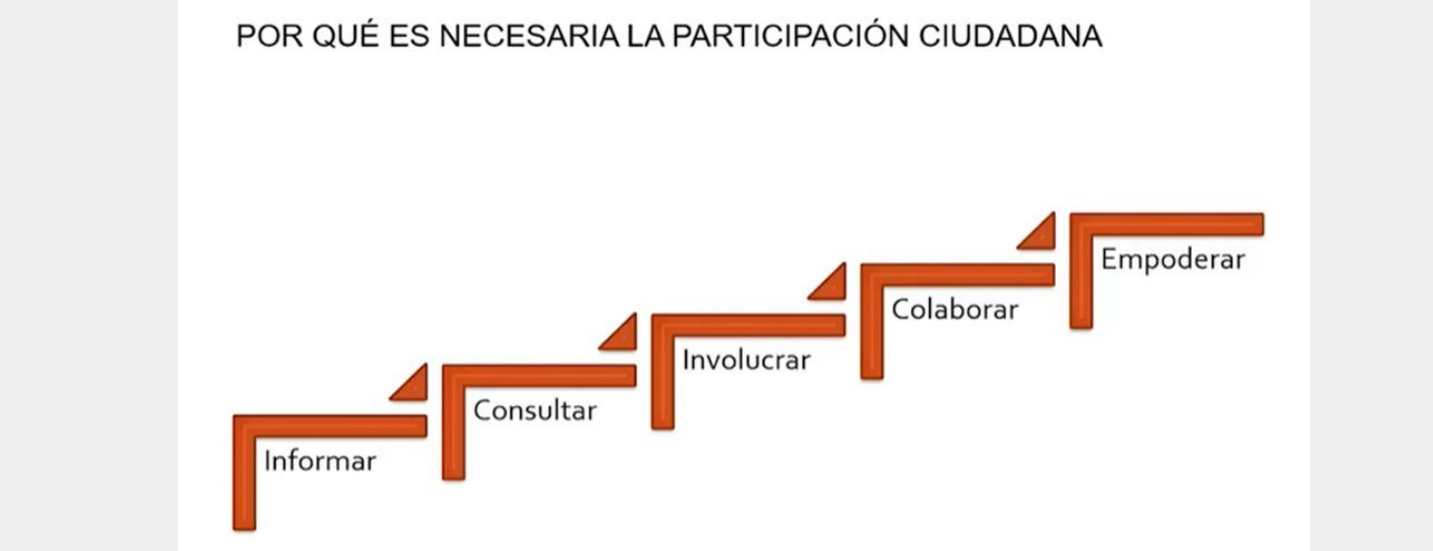


Ilustración 5. Curso Formativo.
Fuente: Observatorio de Urbanismo de Género de Asturias.

4.4. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES.

Se ha contado con el trabajo de un equipo técnico y directivo inclusivo, formado por hombres y mujeres que han aportado una visión crítica y con perspectiva de género al instrumento.

4.5. COORDINACIÓN CON EL RESTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

Se ha integrado la planificación con el resto de las políticas públicas promovidas por otras Administraciones en materias sociales, económicas, de medio ambiente etc. Esta coordinación interadministrativa se ha realizado mediante el trámite de Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas y teniendo en cuenta las consideraciones que han aportado en sus informes.

En este sentido, como ya se ha indicado anteriormente, el informe que se redacta será remitido al Instituto Canario de Igualdad junto con el documento de la MM, con el objetivo de que pueda aportar su punto de

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 21/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

vista al respecto y de tener en cuenta para la próxima fase las consideraciones que en su informe se estimen.

4.6. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados para provocar un impacto de género positivo.

En este sentido, se extrae a continuación el esquema obtenido del Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género en Asturias, concretamente, del módulo explicativo del Informe de impacto de género:



Ilustración 6. Módulo 8 del Programa formativo del Observatorio de urbanismo de género.

5. MEDIDAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos generales de la MM son los siguientes:

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

A pesar de que el objeto de la MM es limitado y no tiene una trascendencia relevante en la consecución de la igualdad de género en el municipio, los principales objetivos del instrumento resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.

Como quiera que el sector turístico se corresponde con la principal actividad económica de Canarias, ofrece empleo a una gran cantidad de personas en las islas; tanto personas que cuentan con cualificación profesional como personas que no cuentan con esta. Potenciar la actividad económica es uno de los

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 22/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

objetivos de este instrumento, puesto que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

En esta línea, se promoverá un turismo responsable y sostenible con un enfoque donde sea imprescindible la perspectiva de género, que clarifique el rol que la mujer tiene en la industria turística, la capacidad del turismo para contribuir a su empoderamiento, y, por otro lado, que tenga en cuenta los efectos nocivos que el turismo representa en ocasiones hacia las mujeres.

Del mismo modo, es necesario destacar que el estado actual del suelo que se corresponde con el ámbito de actuación, en la actualidad, no se encuentra en unas condiciones favorables de cara a la consecución de la percepción de seguridad ciudadana debido a la existencia de zonas con escasa visibilidad.

Por ello, con la nueva ordenación se prevé conseguir una mejora de la sensación de seguridad de las personas que transitan por el entorno, así como la consecución de la ampliación del flujo de individuos que concurren en la zona.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 23/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO V. REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivo y no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista de este, dicho de otra forma, el sexismo no está en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda ser entendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo: [2]

- **Uso de sustantivos genéricos y colectivos**. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.
- **Uso de perífrasis**. La Real Academia Española define la perífrasis como la expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola. Por ejemplo, “El ser humano” en sustitución de “los hombres”.
- **Uso de la forma pasiva**. Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.
- **Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos**. Por ejemplo, estructuras con “se” como “se deberá”.
- **Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos** como “quien” o “quienes”.

[2] *Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra. Navarra*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 24/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA

Asociación Global e-Quality. (2010). *Guía para la elaboración de indicadores de género*. Castilla La-Mancha: INSTITUTO DE LA MUJER DE CASTILLA-LA MANCHA. Unidad para la Igualdad de Género de Castilla- La Mancha.

Dávila Díaz, M. (s.f.). *Indicadores de Género. Guía práctica*. Junta de Andalucía.

Ortega Montes, L., Laita Apesteguía, I, Borruel Álvarez de Eulate, M., Arrondo de Esteban, M., García Villorejo, R., & Díaz, S. (2019). *Guía práctica para el uso de un lenguaje inclusivo en las sociedades públicas de Navarra*. Navarra.

Pernas Riaño, B., & Román Rivas, M. (2017). *Ciudades igualitarias: guía práctica de urbanismo y género*. Madrid.

Sánchez de Madariaga, I. (2004). *Urbanismo con perspectiva de Género*. Sevilla: Instituto Andaluz de la Mujer.

Sánchez de Madariaga, I., *Perspectiva de Género en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco*. Propuestas de acción. Cátedra UNESCO de Políticas de Igualdad de Género en Ciencia, Tecnología e Innovación, Universidad Politécnica de Madrid. Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial, Gobierno Vasco.

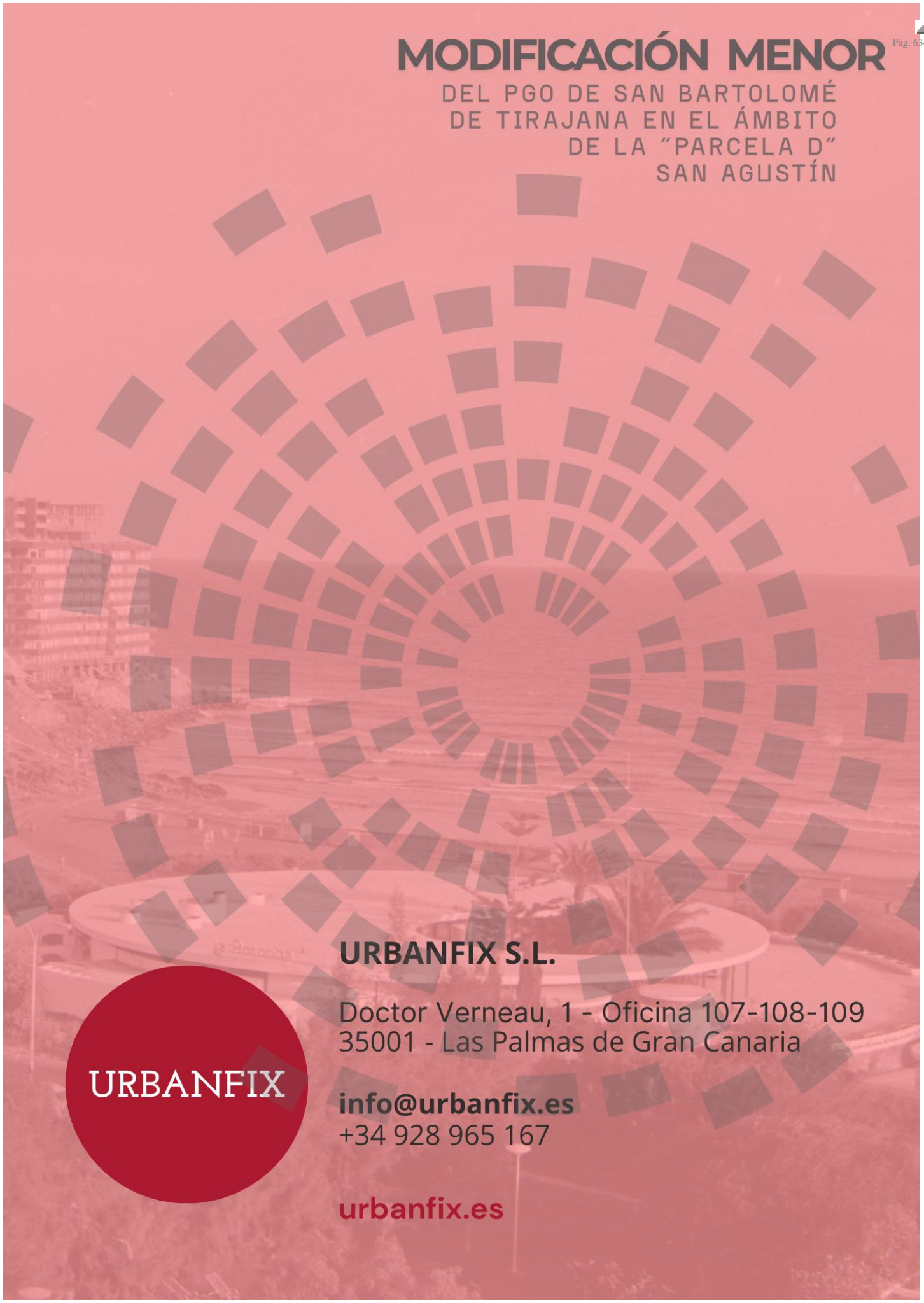
Auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género en la vivienda y el entorno. Col.lectiu Punt 6

Programa Formativo del Observatorio de Urbanismo con perspectiva de género de Asturias.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47
- 25/26 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0AC3651B3A047A5E472A8784D50C369F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:47

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:51

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO I. MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:57

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL 3
IA.01 Situación y emplazamiento 3
IA.02 Geología 3
IA.03 Geomorfología según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012 3
IA.04 Vegetación potencial 3
IA.05 Edafología según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012 3
IA.06 Riesgo Ambiental según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012 3
IA.07 Impactos existentes 3
IA.08 Clasificación Climática de Köppen 3
IA.09 Geotécnico 3
PLANOS DE INFORMACIÓN DE RÉGIMEN JURÍDICO 4
IRJ.01 Especies Protegidas 4
IRJ.02 Zonas de Especial Conservación 4
IRJ.03A Plan Insular de Ordenación 2004 - Zonificación - 4
IRJ.03B Plan Insular de Ordenación 2022 - Zonificación - 4
IRJ.04A Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación General 4
IRJ.04B Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación Específica 4
IRJ.05 Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana 4
IRJ.06 Estructura de la propiedad 4
IRJ.07 Afecciones Sectoriales 4
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA 5
IU.01 Ortofoto 5
IU.02 Usos Pormenorizados según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria 5
Aprobado por el Decreto 90/2012 5
IU.03 Tipología edificatoria según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria 5
Aprobado por el Decreto 90/2012 5
IU.04 Tipología de los alojamientos turísticos según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012 5

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57 - 3/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

IU.05 Altura edificatoria según planos de información del PGO'96 5

IU.06 Altura aparente 5

IU.07 Edificabilidad según planos de información del PGO'96 5

IU.08 Plazas Turísticas según planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana y Patronato de Turismo de G.C. 5

IU.09 Infraestructura Viaria 5

IU.10 Infraestructura de Abastecimiento 5

IU.11 Infraestructura de Saneamiento 5

IU.12 Infraestructura de Red Eléctrica y Alumbrado 5

IU.13 Residuos 5

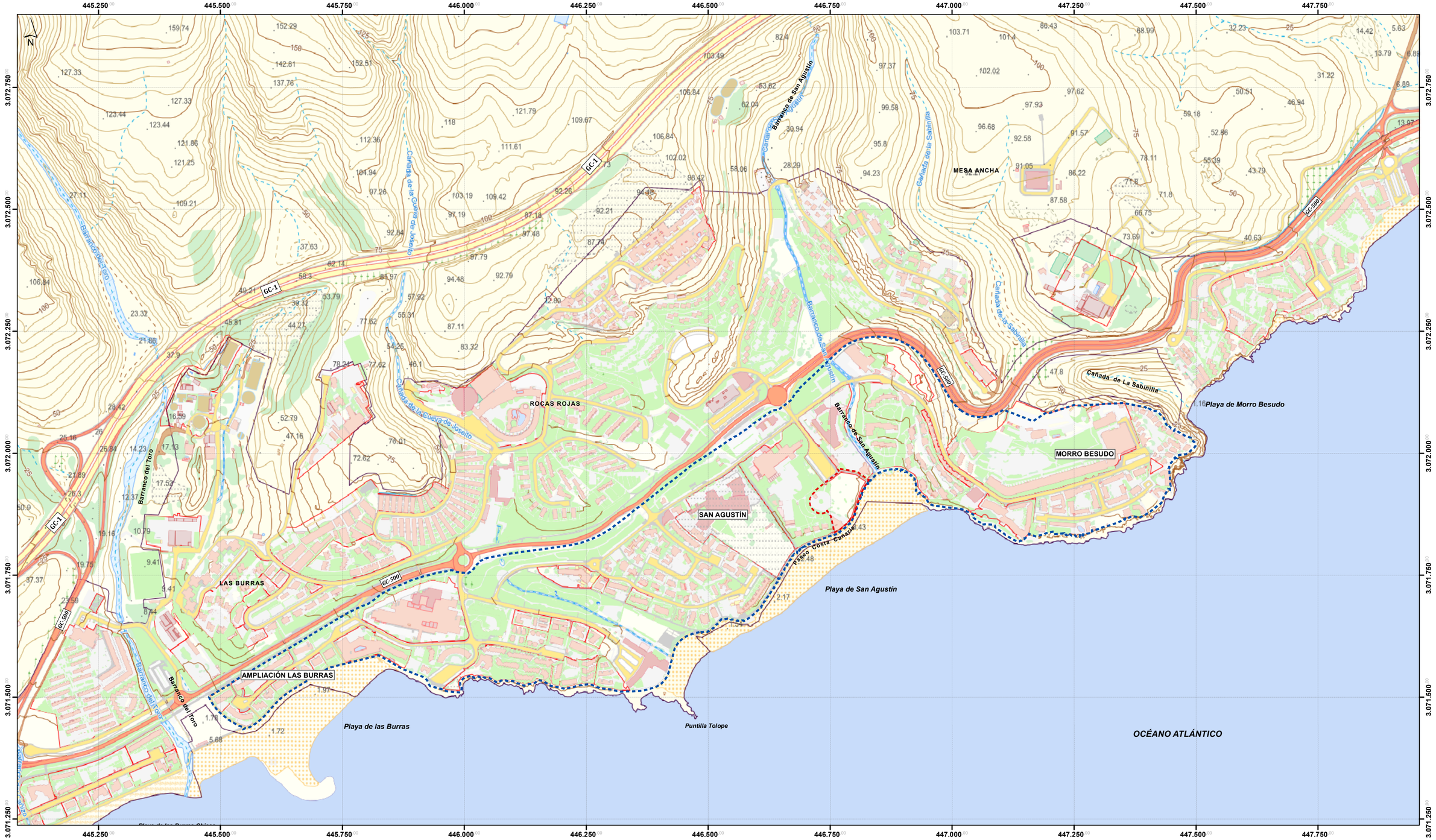
PLANOS DE DIAGNÓSTICO 6

DA.01 Diagnóstico Ambiental según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012 6

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57 - 4/37 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

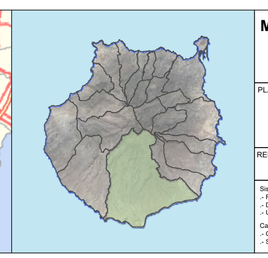
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TOPOGRÁFICO

- Curva de nivel directora
- Curva de nivel intermedia





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Situación y emplazamiento**	Nº PLANO: **IA.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

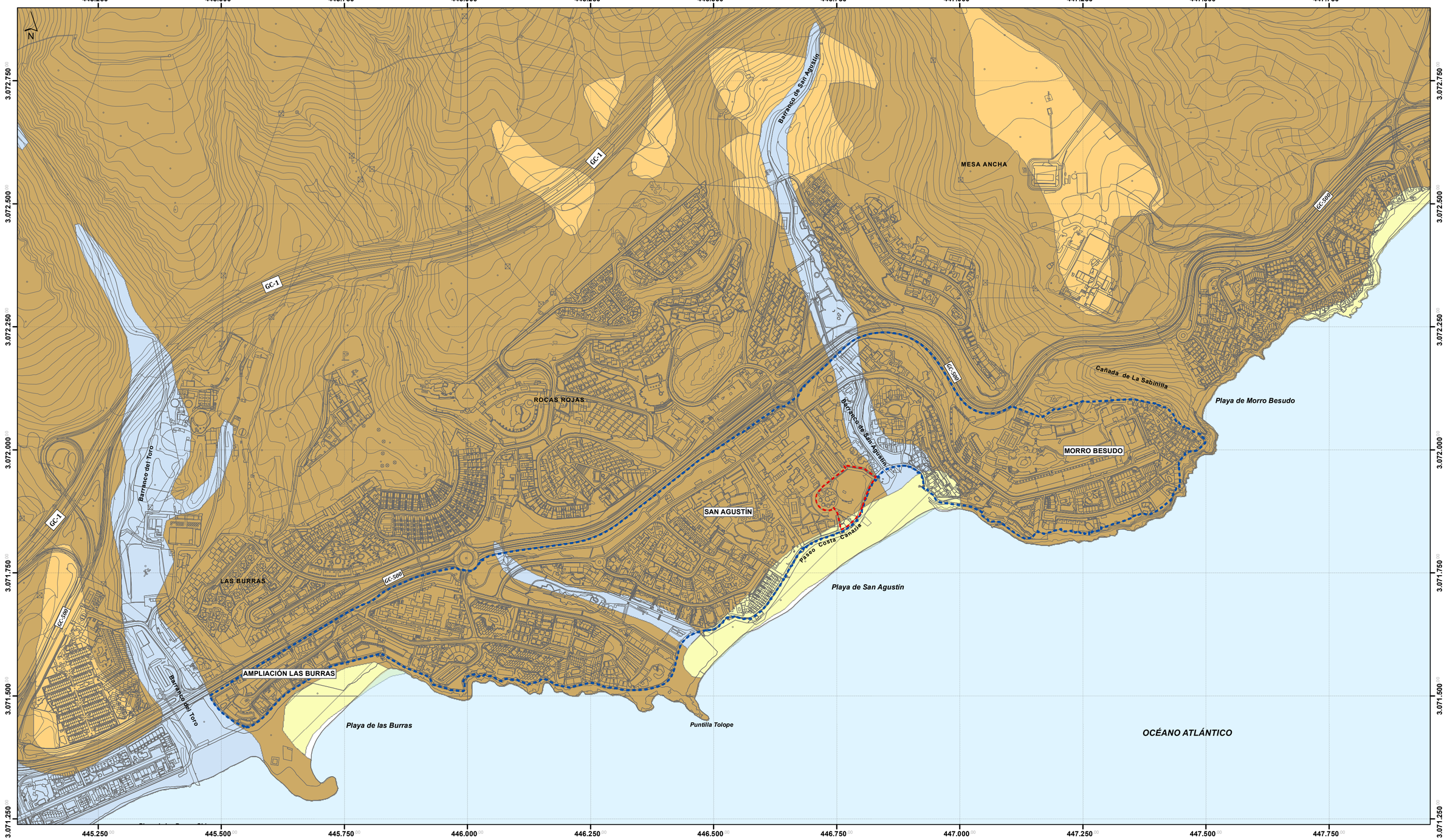
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

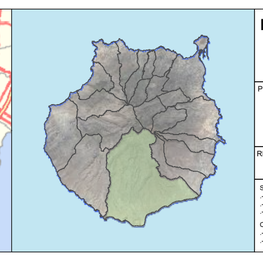
DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Ámbito de estudio
- Cartografía

GEOLOGÍA

- Depósitos aluviales actuales, de fondo de barranco y de valle
- Depósitos de playas: arenas y arenas con cantos, a veces con dunas asociadas
- Depósitos y derrubios de ladera y coluviones, a veces con arenas fosilíferas, conos de deyección con intercalaciones eólicas, glacis-conos de composición traquítico-fonolítica
- Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Geología**	Nº PLANO: **IA.02**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

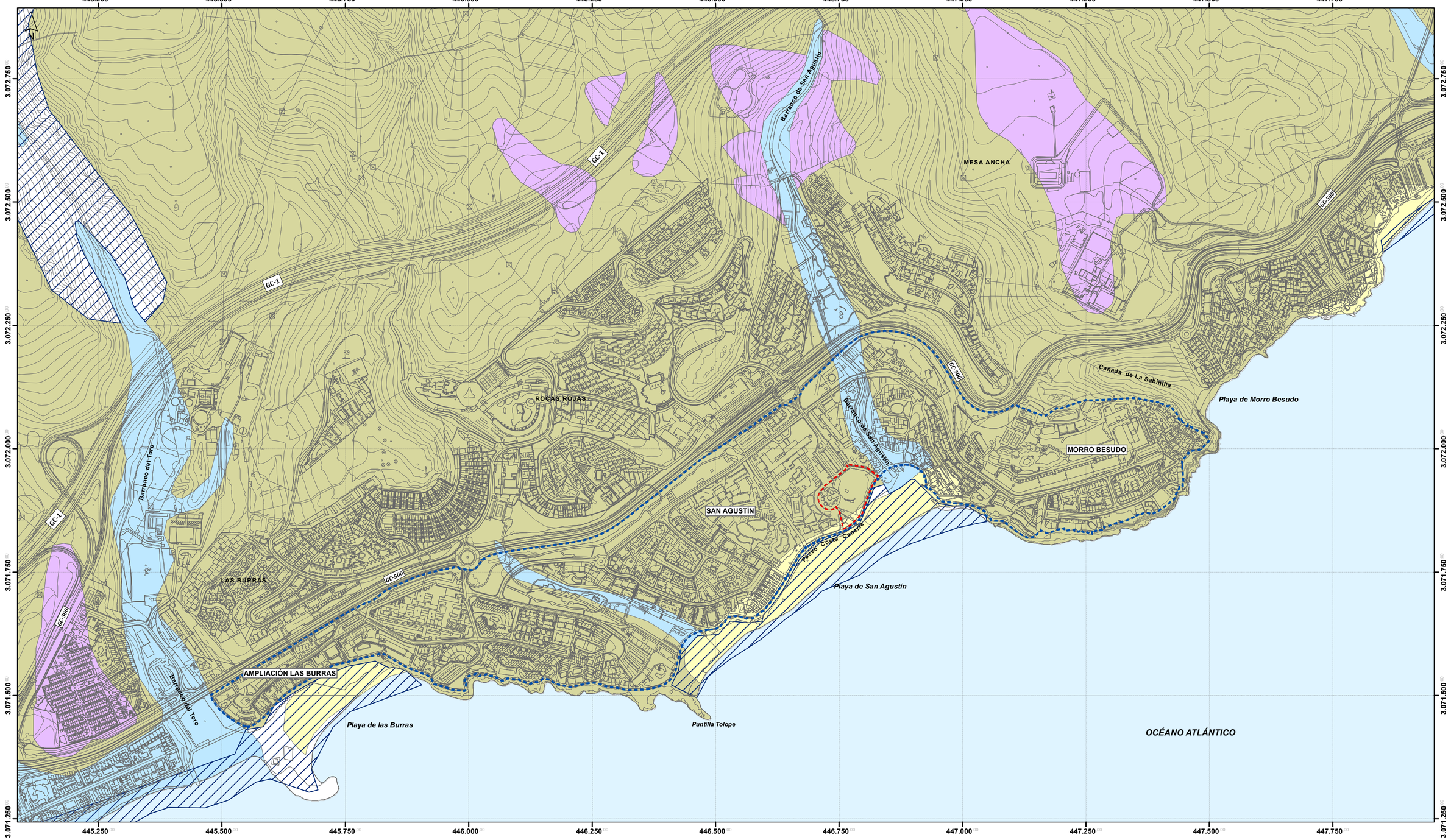
Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa

Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

GEOMORFOLOGIA
- Conos volcánicos
- Áreas de interés geomorfológico
- Aluviones
- Arenas
- Rampa



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Geomorfología** según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **IA.03**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

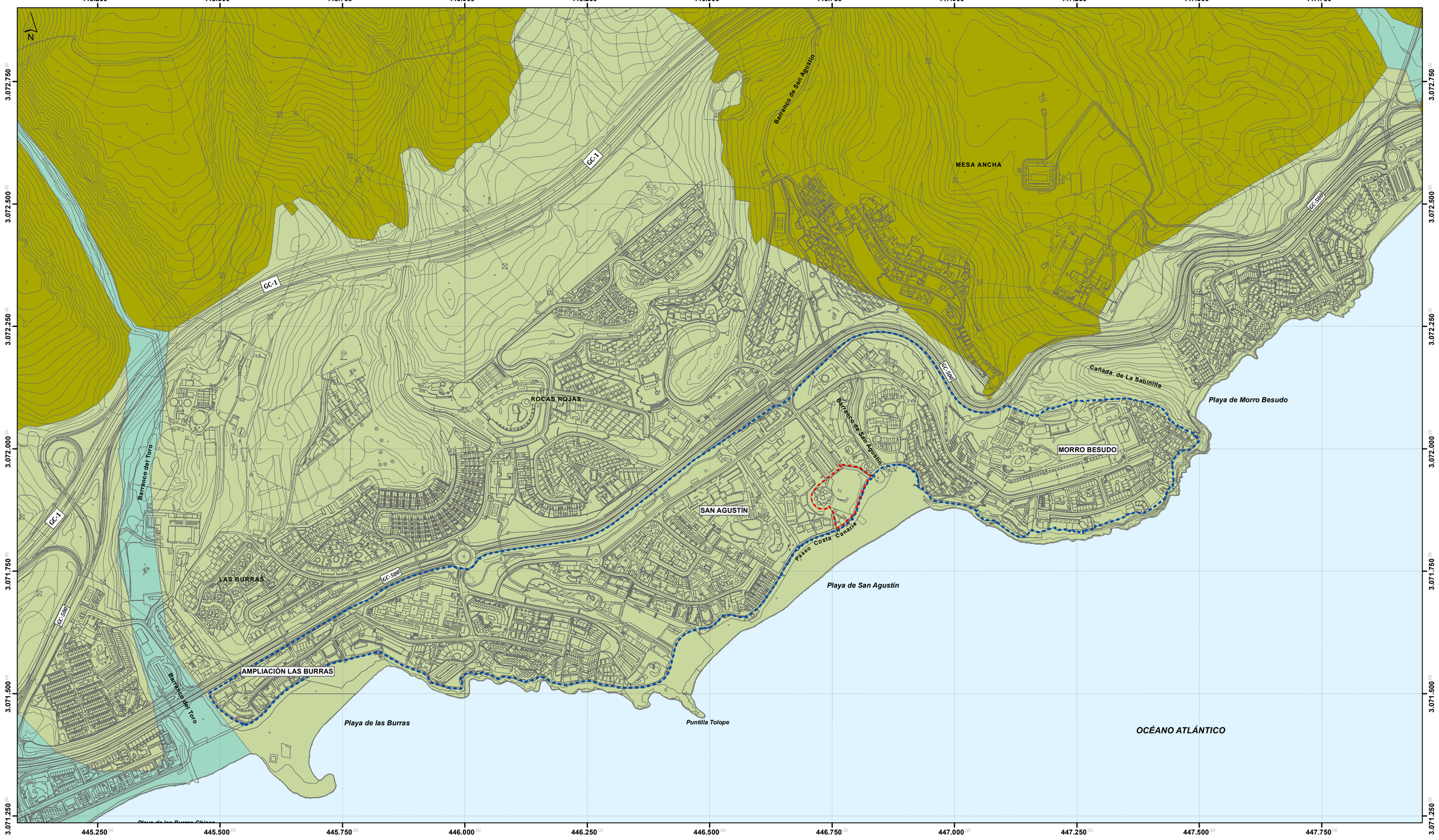
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

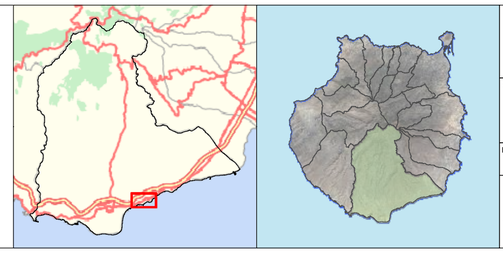
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

VEGETACIÓN POTENCIAL
- Balera y tarajal
- Cardonal
- Tabaibal dulce



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Vegetación potencial**	Nº PLANO: **IA.04**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

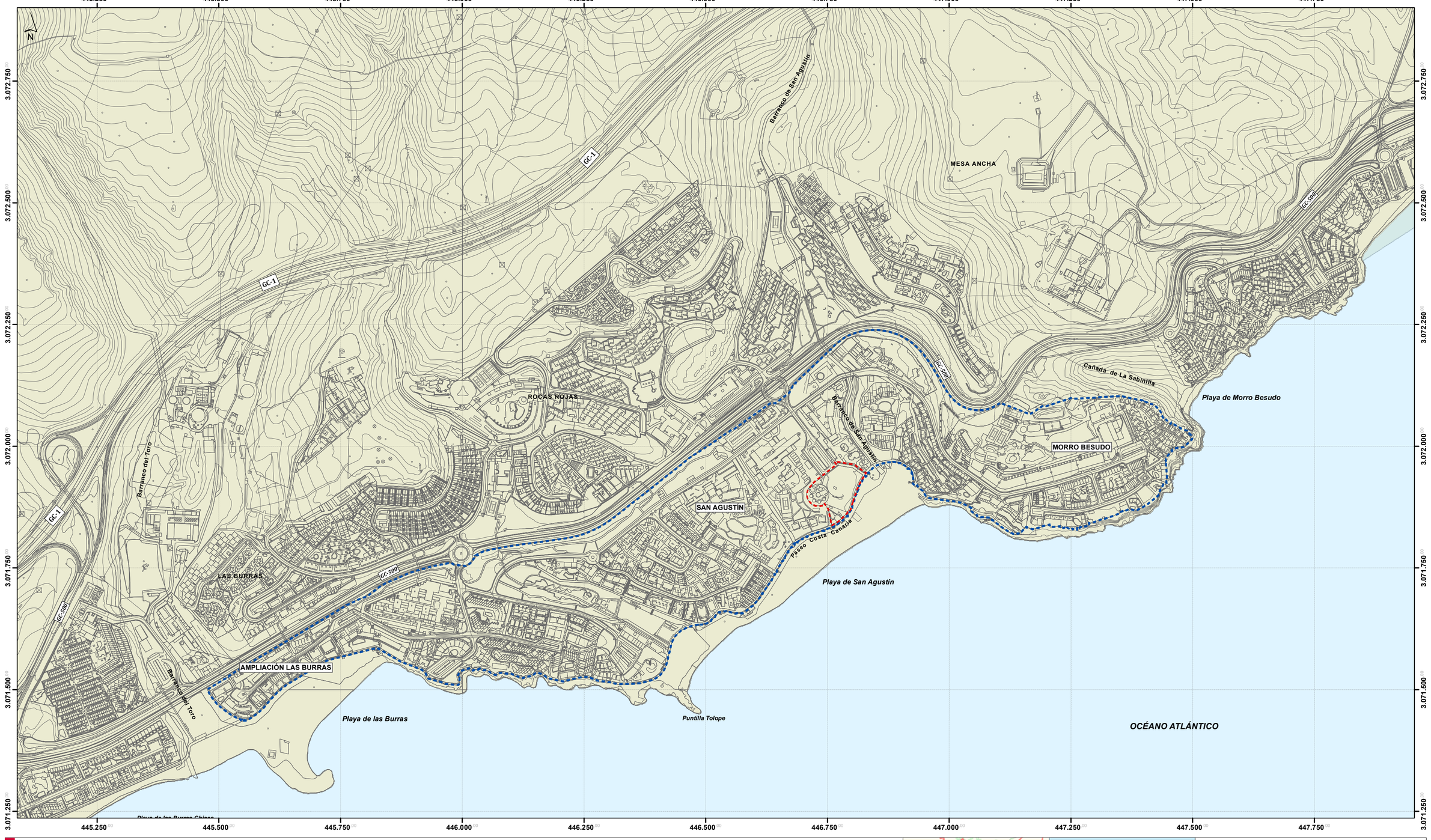
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

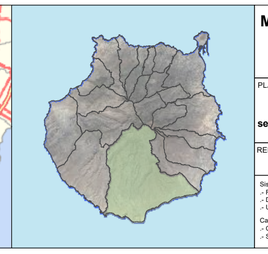
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

EDAFOLOGIA

- Leptosol lítico y calcisol pétrico





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Edafología según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012**	Nº PLANO: **IA.05**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

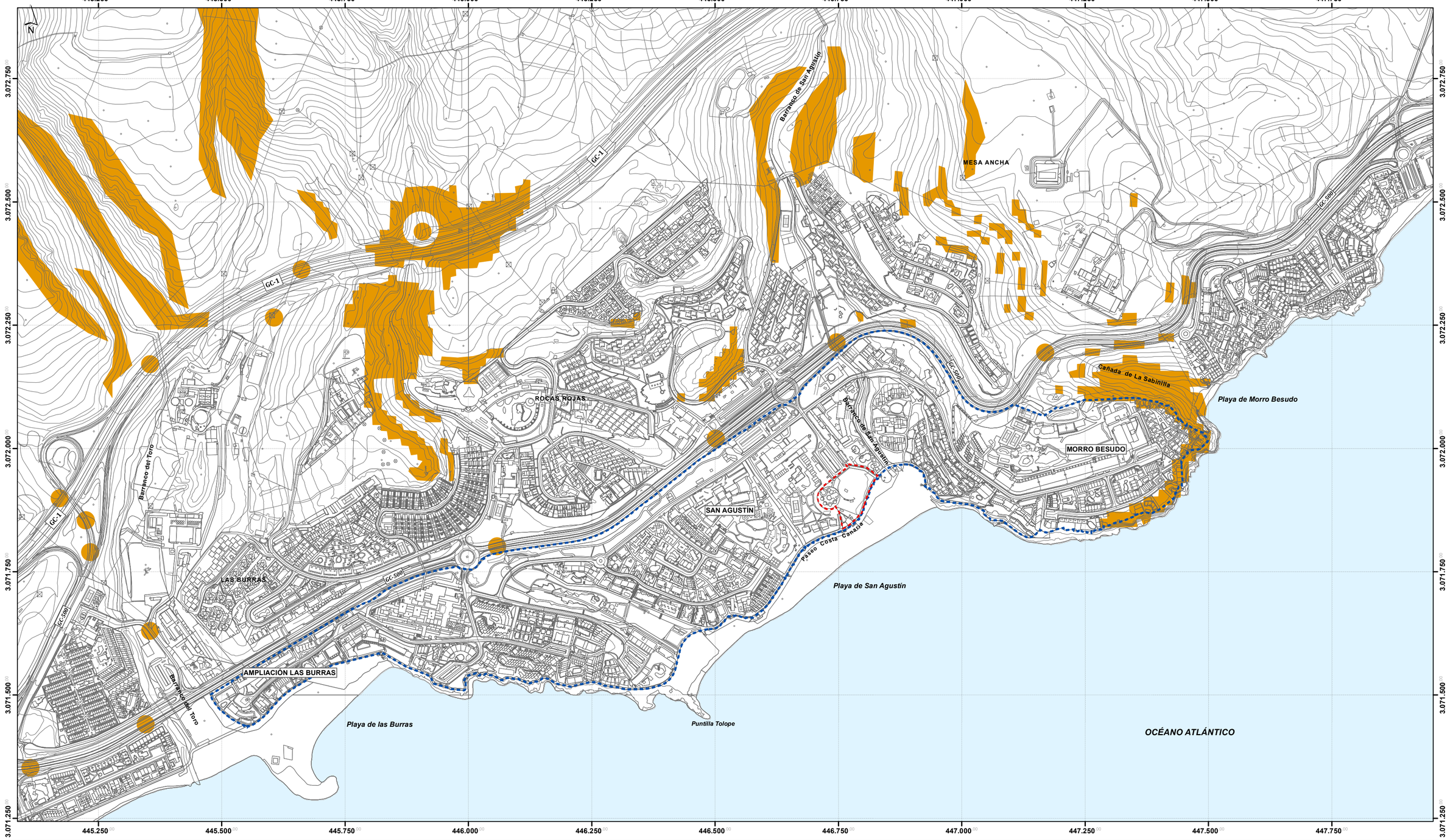
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

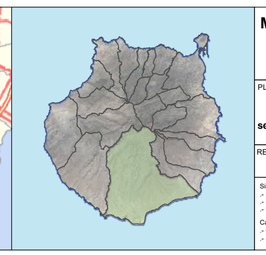
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

RIESGO AMBIENTAL

- Áreas con probabilidad de generar desprendimientos y/o deslizamientos
  - *.- Áreas constituidas por roca volcánica con una pendiente superior a 45º*
  - *.- Depósitos sedimentarios con pendiente superior a 27º*
  - *.- Terrenos arcillosos con pendiente superior a 22,5º*
- Registros de riesgos hidráulico constatado





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Riesgo Ambiental** según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **IA.06**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

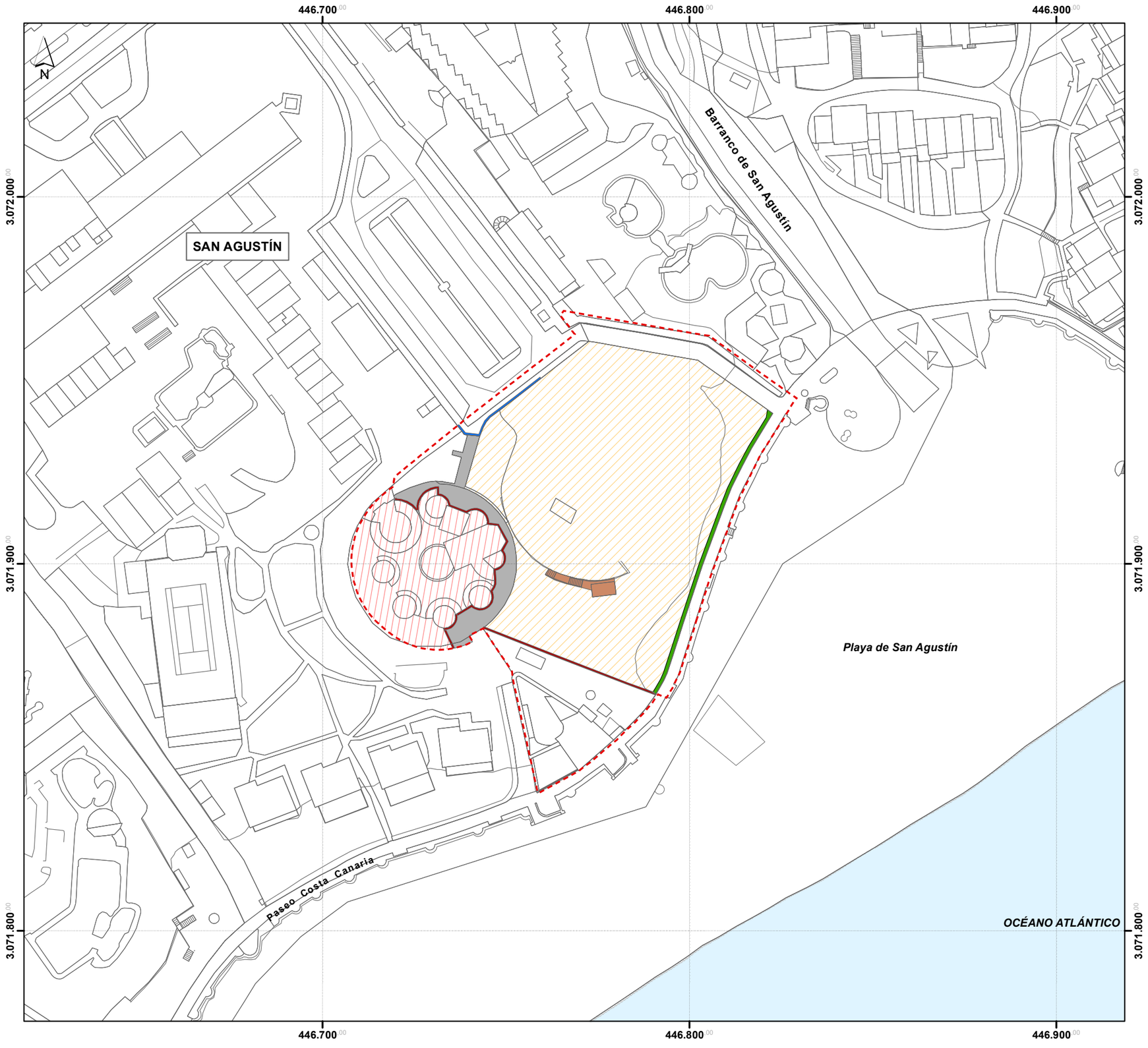
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D0076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D0076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPOS DE IMPACTOS

- Aparcamientos de uso irregular
- Edificación comercial en ruinas
- Cartelería comercial con falta de integridad paisajística
- Cerramiento obsoleto
- Restos de edificaciones anteriores
- Tratamiento inadecuado de paso peatonal
- Vallado deteriorado



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Impactos existentes**	Nº PLANO: **IA.07**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

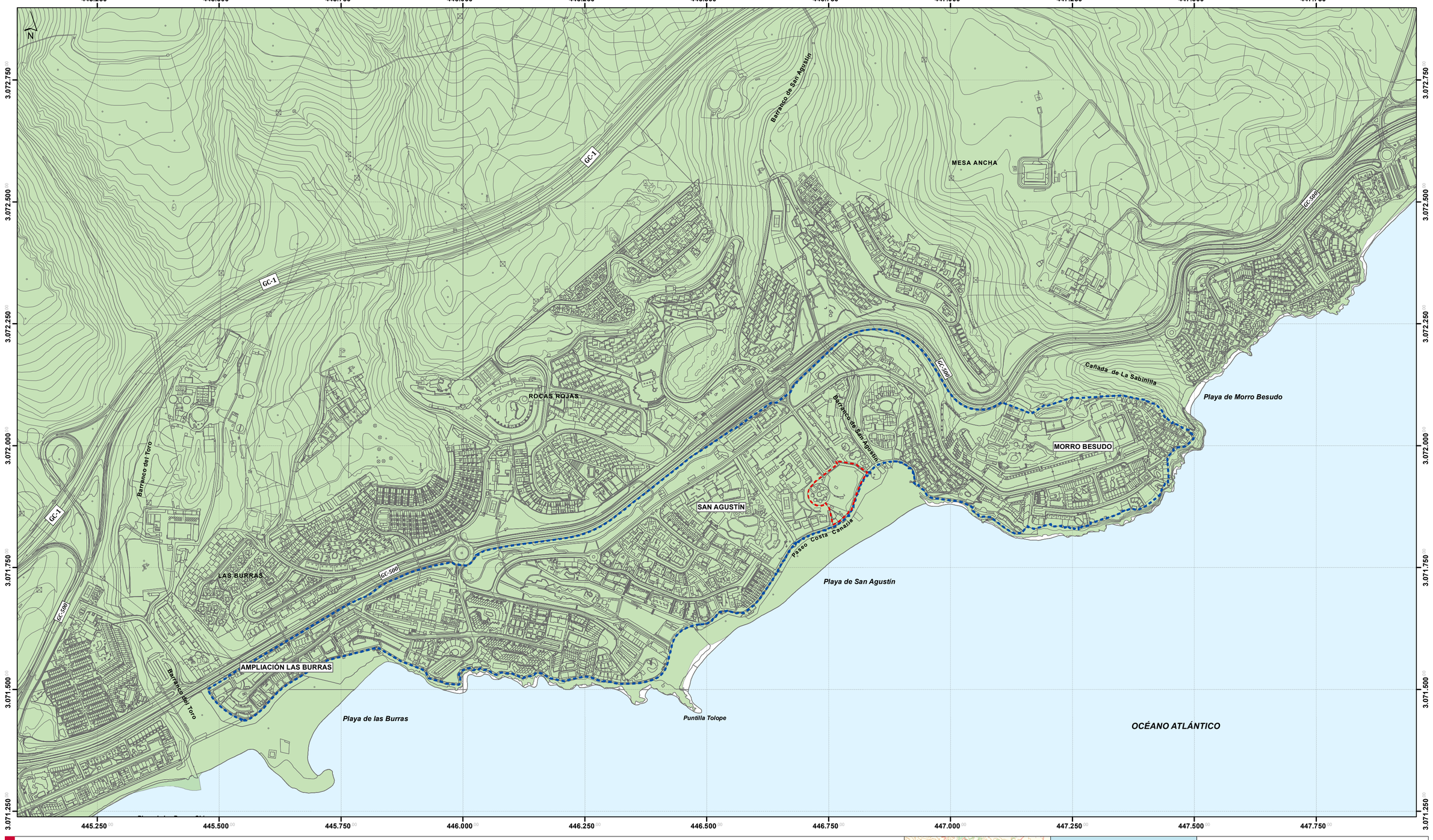
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

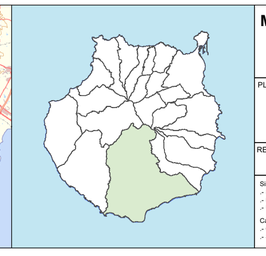


LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Ámbito de estudio
- Cartografía

CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA KÖPPEN
- Desértico cálido





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Clasificación Climática de Köppen**	Nº PLANO: **IA.08**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

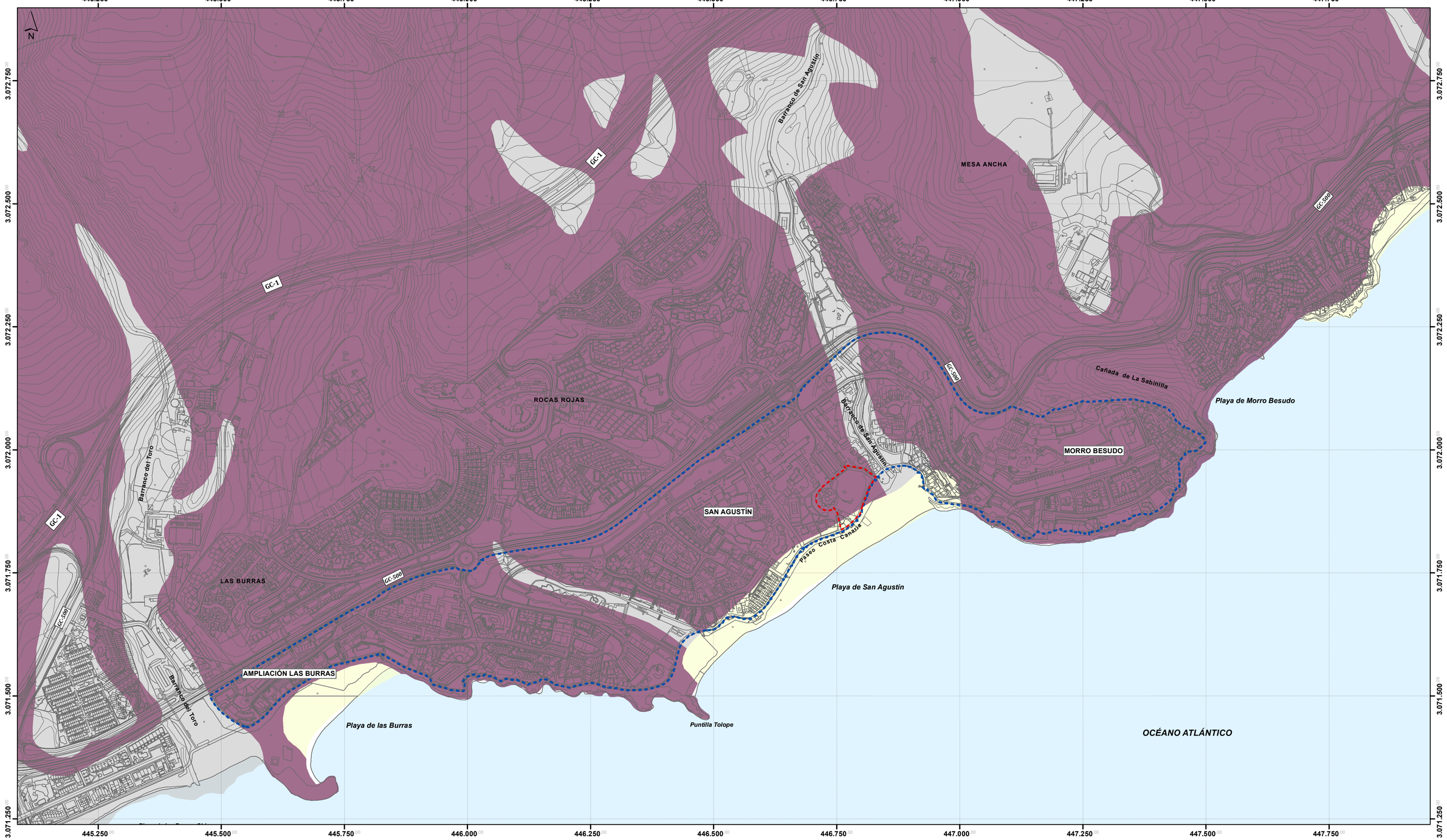
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

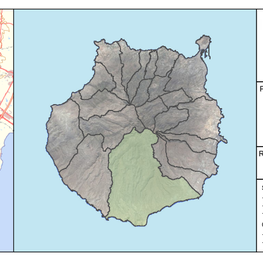


LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de actuación
- Ámbito de estudio
- Cartografía

UNIDADES GEOLÓGICAS
- II Coladas y macizos sálicos
- VII Depósitos aluviales y coluviales
- VIII Suelos arenosos





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Geotécnico**	Nº PLANO: **IA.09**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

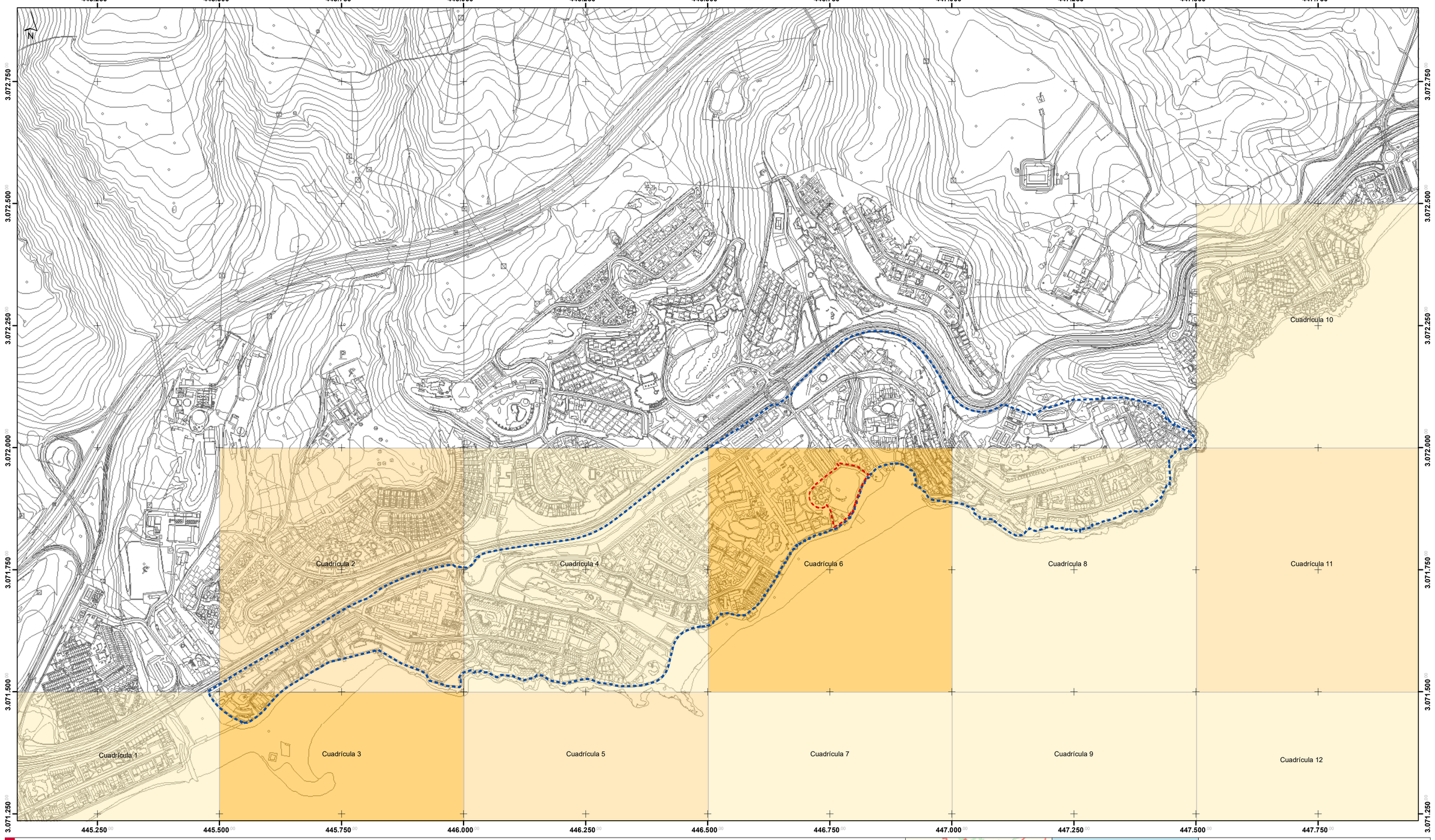
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

NÚMERO DE ESPECIES PROTEGIDAS

- 1
- 2
- 3

ENUMERACIÓN DE ESPECIES

Cuadrícula 1
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 2
- .- *Alsidium corallinum*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 3
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Alsidium corallinum*
- .- *Pimelia granulicollis*

Cuadrícula 4
- .- *Alsidium corallinum*

Cuadrícula 5
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Alsidium corallinum*

Cuadrícula 6
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Delphinus delphis delphis*
- .- *Kogia breviceps*

Cuadrícula 7
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 8
- .- *Cymodocea nodosa*

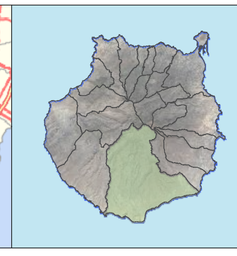
Cuadrícula 9
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 10
- .- *Cymodocea nodosa*

Cuadrícula 11
- .- *Cymodocea nodosa*
- .- *Ziphius cavirostris*

Cuadrícula 12
- .- *Cymodocea nodosa*





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Especies Protegidas**	Nº PLANO: **IRJ.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- .- REGCAN95 UTM Zone 28N
- .- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- .- Unidades: Meter

Cartografía base:
- .- Cartografía de GRAFCAN
- .- Servicio WMS de IDECanarias

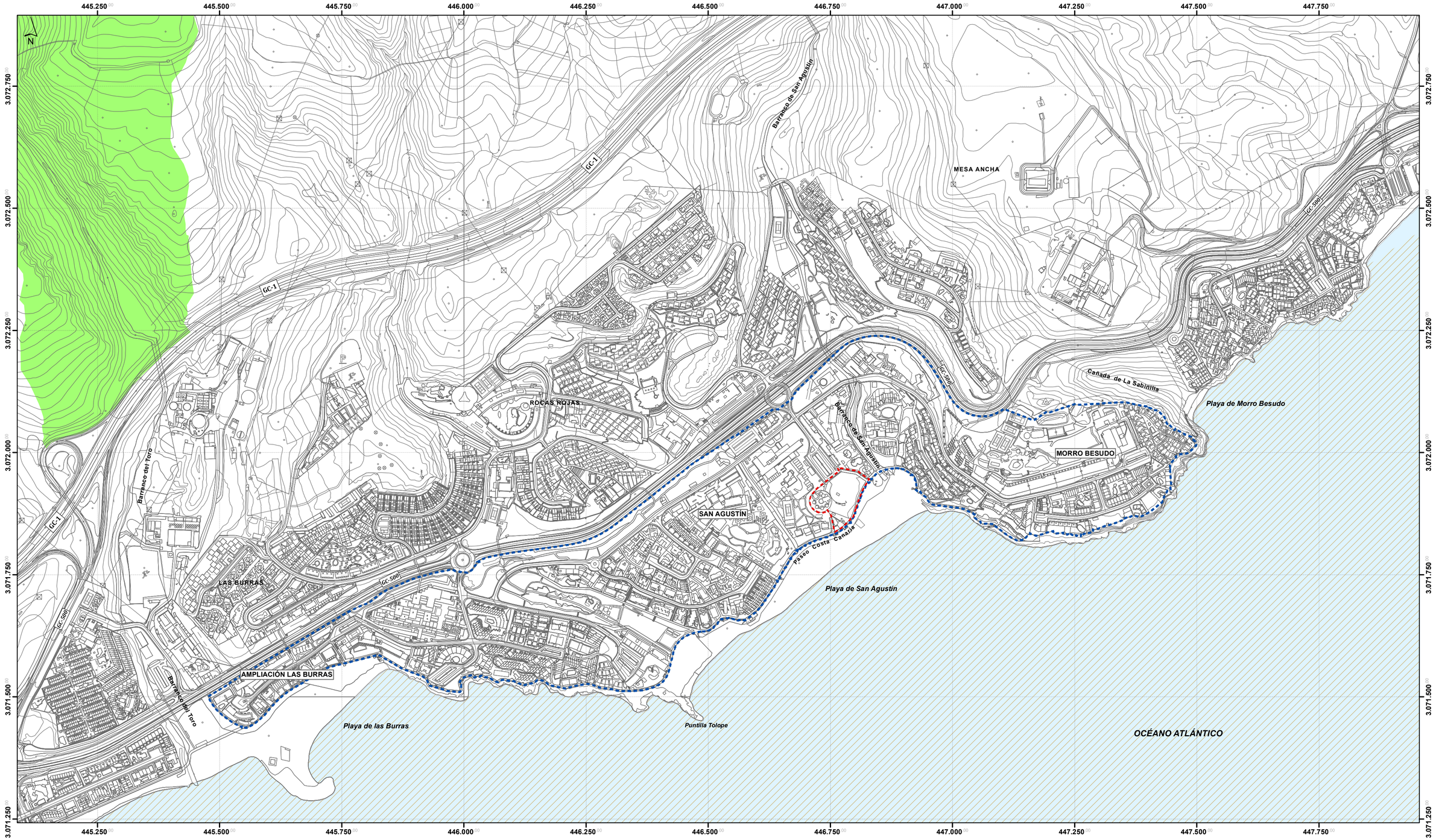
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

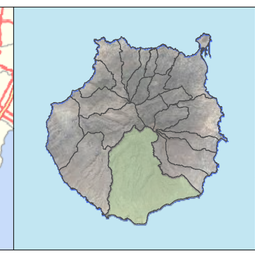
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN

- 32_GC. Sebadales de Playa del Inglés
- 43_GC. Amurga





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Zonas de Especial Conservación**	Nº PLANO: **IRJ.02**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

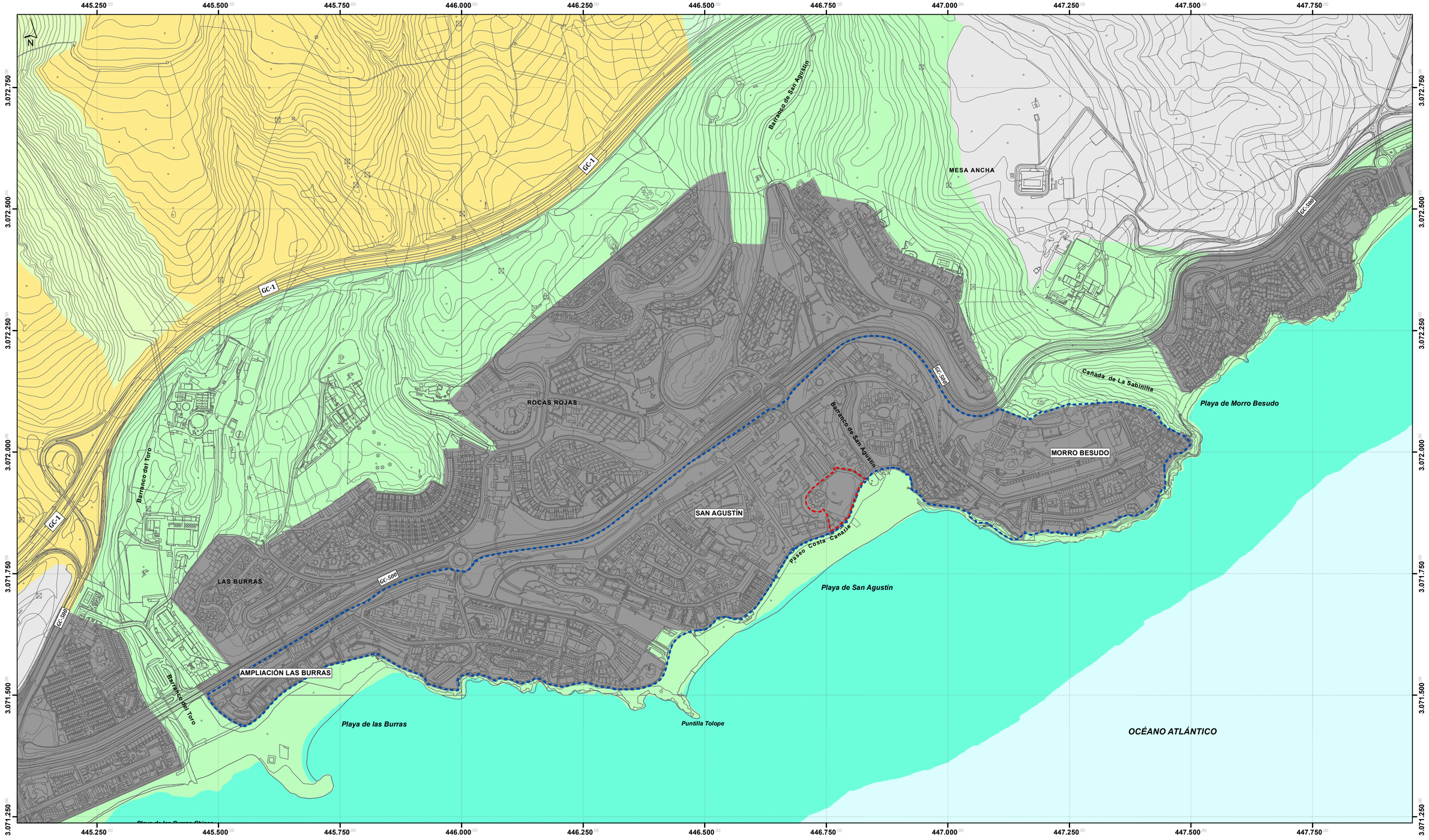
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

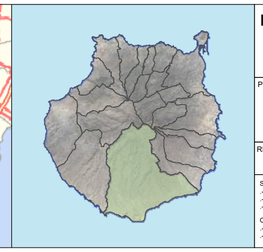
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN PIO

- B.a.1.L. De alto valor natural en el litoral
- B.a.2. De moderado valor natural y moderado valor productivo
- B.a.3. De bajo valor natural y escaso valor productivo
- D.1. De suelos urbanos
- D.3. de suelos urbanos
- B.b.4. De suelo agrario en abandono





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Insular de Ordenación 2004 - Zonificación -**	Nº PLANO: **IRJ.03A**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

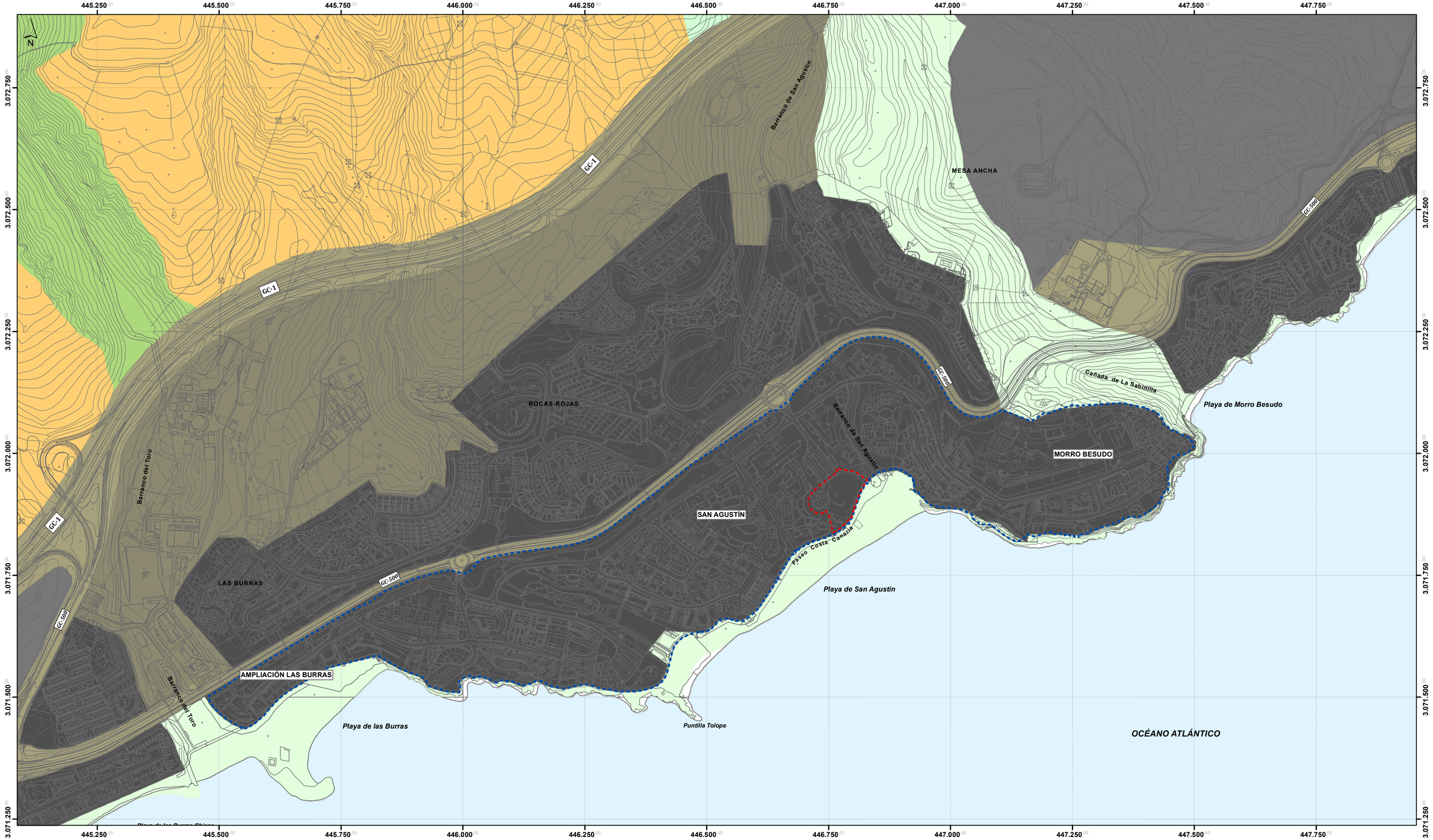
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa — Fecha: 08-06-2026 18:01:32
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa — Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

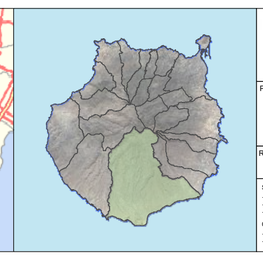
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ZONIFICACIÓN PIO

- A.1, de muy alto valor natural
- B.a.3, de menor valor natural y escasa aptitud agraria
- B.b.5, de aptitud agraria en desuso
- C.1.1, de suelos urbanos
- C.1.2, de suelos urbanizables
- C.2.1, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
- C.2.2, de aptitud para equipamientos singulares en zonas turísticas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Insular de Ordenación 2022 - Zonificación -**	Nº PLANO: **IRJ.03B**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

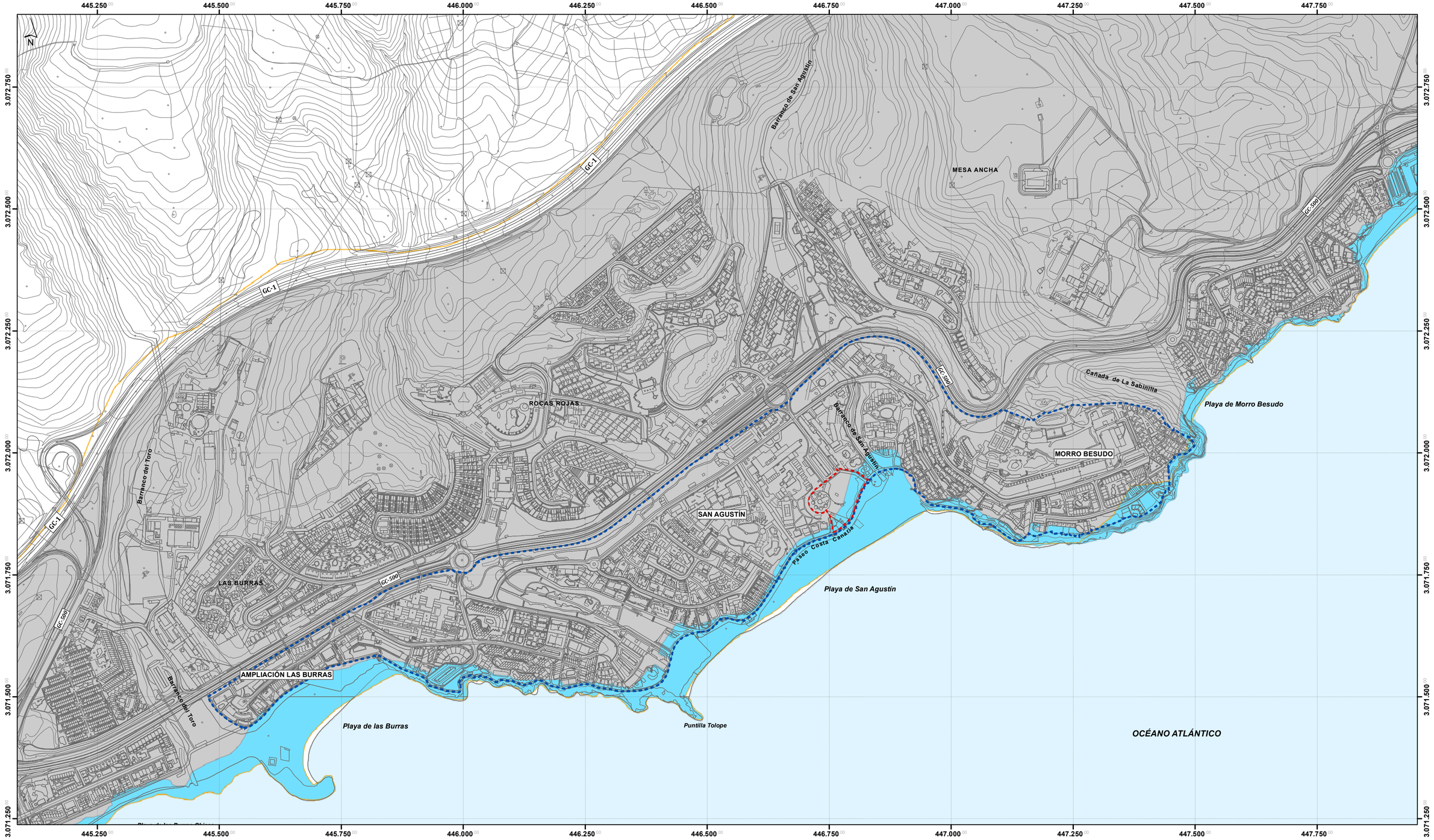
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

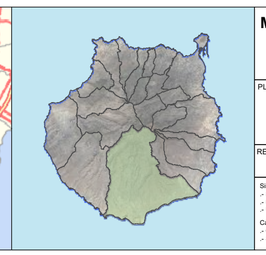
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ORDENACIÓN GENERAL

- Paisaje Litoral Natural
- Paisaje Antropizado Urbano
- Unidad Ambiental de Paisaje
  U.A.P. 72. San Agustín





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación General**	Nº PLANO: **IRJ.04A**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

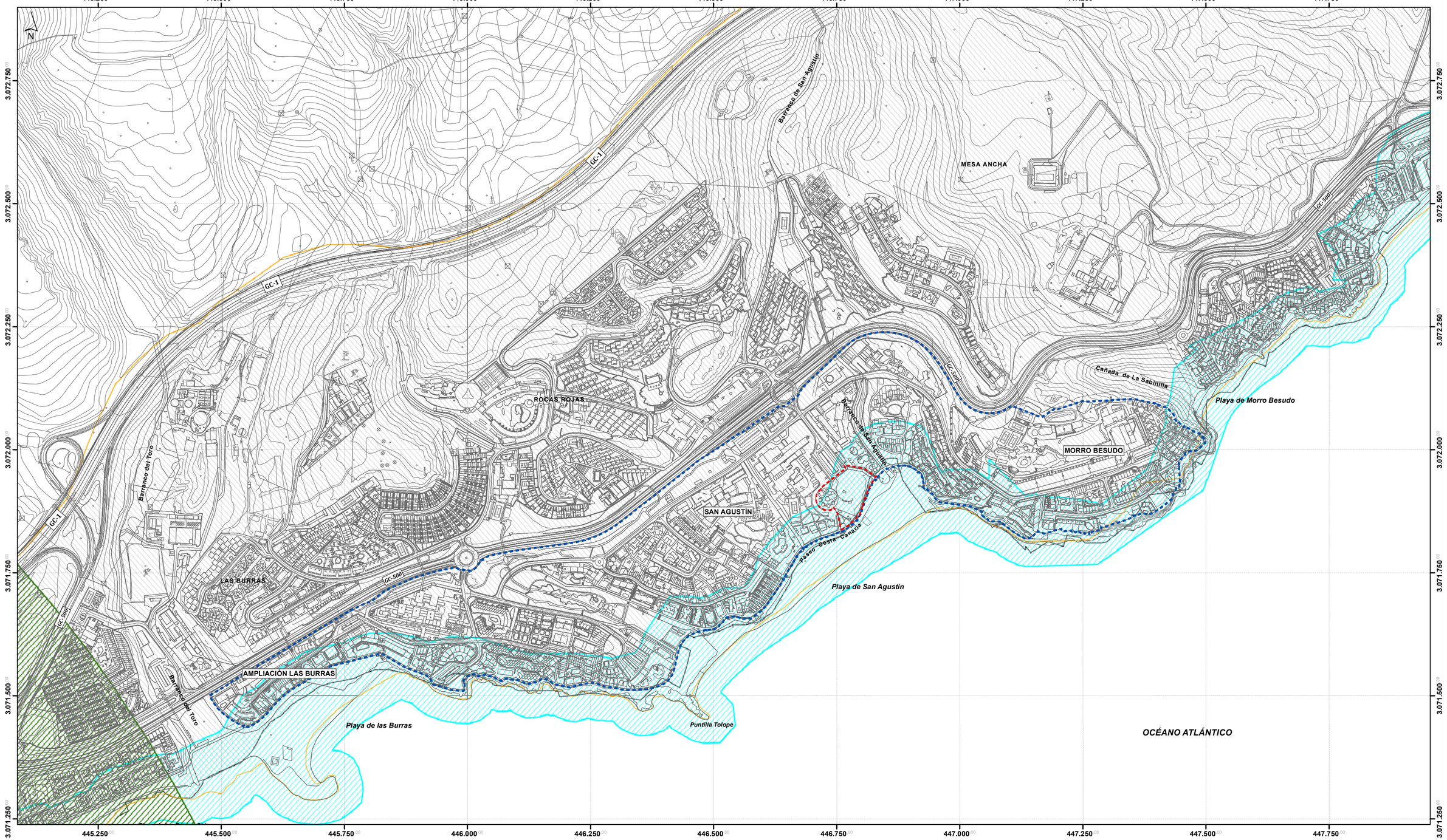
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



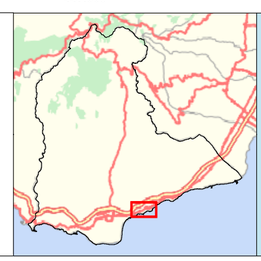
LEYENDA

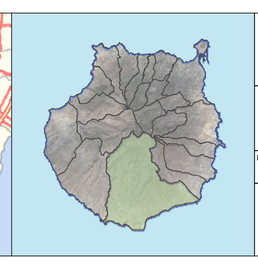
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación
- Cartografía

ORDENACIÓN ESPECÍFICA

- Acciones en el litoral
- Acciones sobre lo urbano
- Consideraciones de áreas de alta fragilidad
- Unidad Ambiental de Paisaje
  U.A.P. 72. San Agustín





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan Territorial Especial de Paisaje Ordenación Específica**	Nº PLANO: **IRJ.04B**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

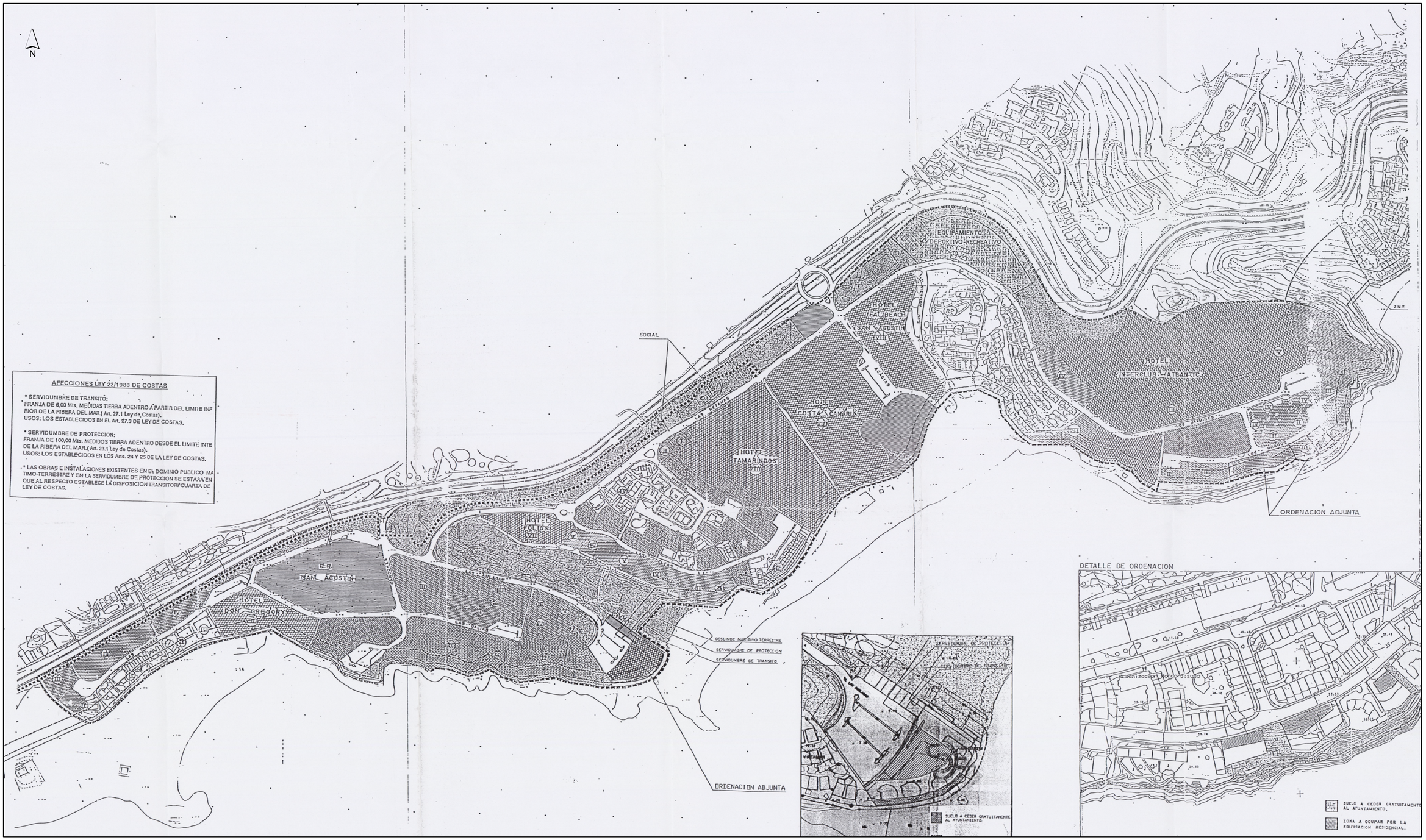
Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa

Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

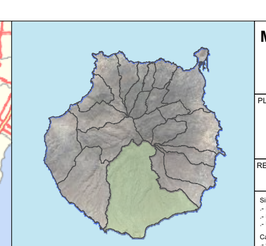


LEYENDA

DELIMITACIÓN

- LIMITE SUELO URBANO
- S
- CASAS DE VACACIONES (BUNGALOS)
- APARTAMENTOS
- CENTROS COMERCIALES
- COTACION
- ZONA VERDE PUBLICA
- CARRIL BICI
- RP — RESIDENCIAL PERMANENTE





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana '96**	Nº PLANO: **IRJ.05**
	ESCALA: **sin escala**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

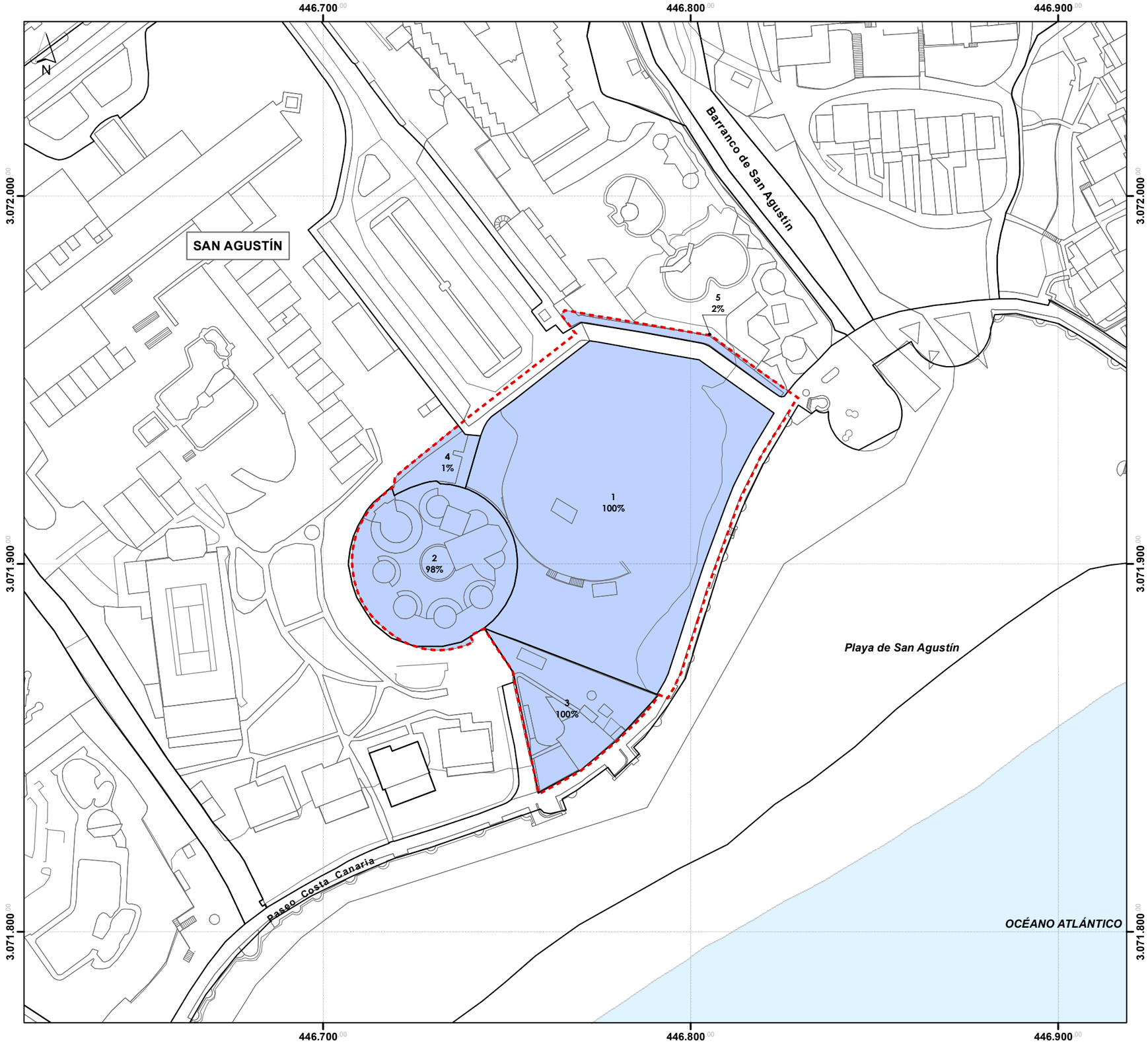
Sistema de coordenadas:
-. REGCAN95 UTM Zone 28N
-. Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
-. Unidades: Meter

Cartografia base:
-. Cartografia de GRAFCAN
-. Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D0076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D0076F
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía
- Parcela catastral
- Afectación

Parcela	Referencia catastral	Superficie afectada (m^2)	Porcentaje (%)
1	6717901DS4761N	5017	58,0
2	6717902DS4761N	1578	18,2
3	6717903DS4761N	242	2,8
4	6717917DS4761N	905	10,5
5	7019205DS4761N	169	1,9



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín
FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Estructura de la propiedad**	Nº PLANO: **IRJ.06**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

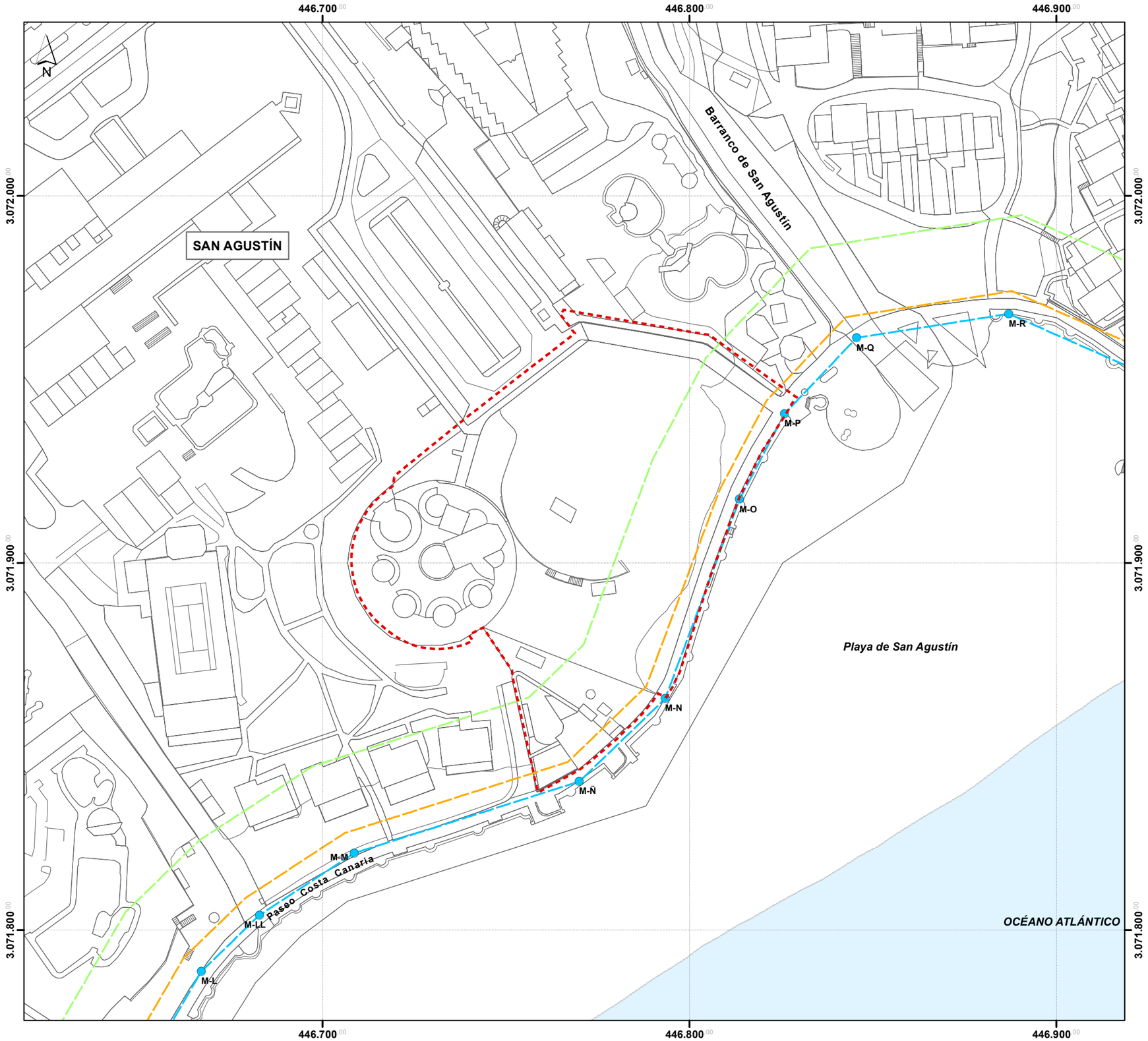
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  - *Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL*
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones
  - *M-X Identificador del Mojón*



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Afecciones Sectoriales	**IRJ.07**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

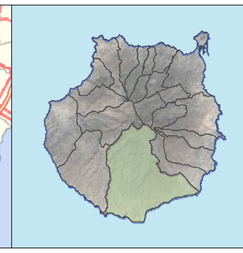


LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Ortofoto**	Nº PLANO: **IU.01**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

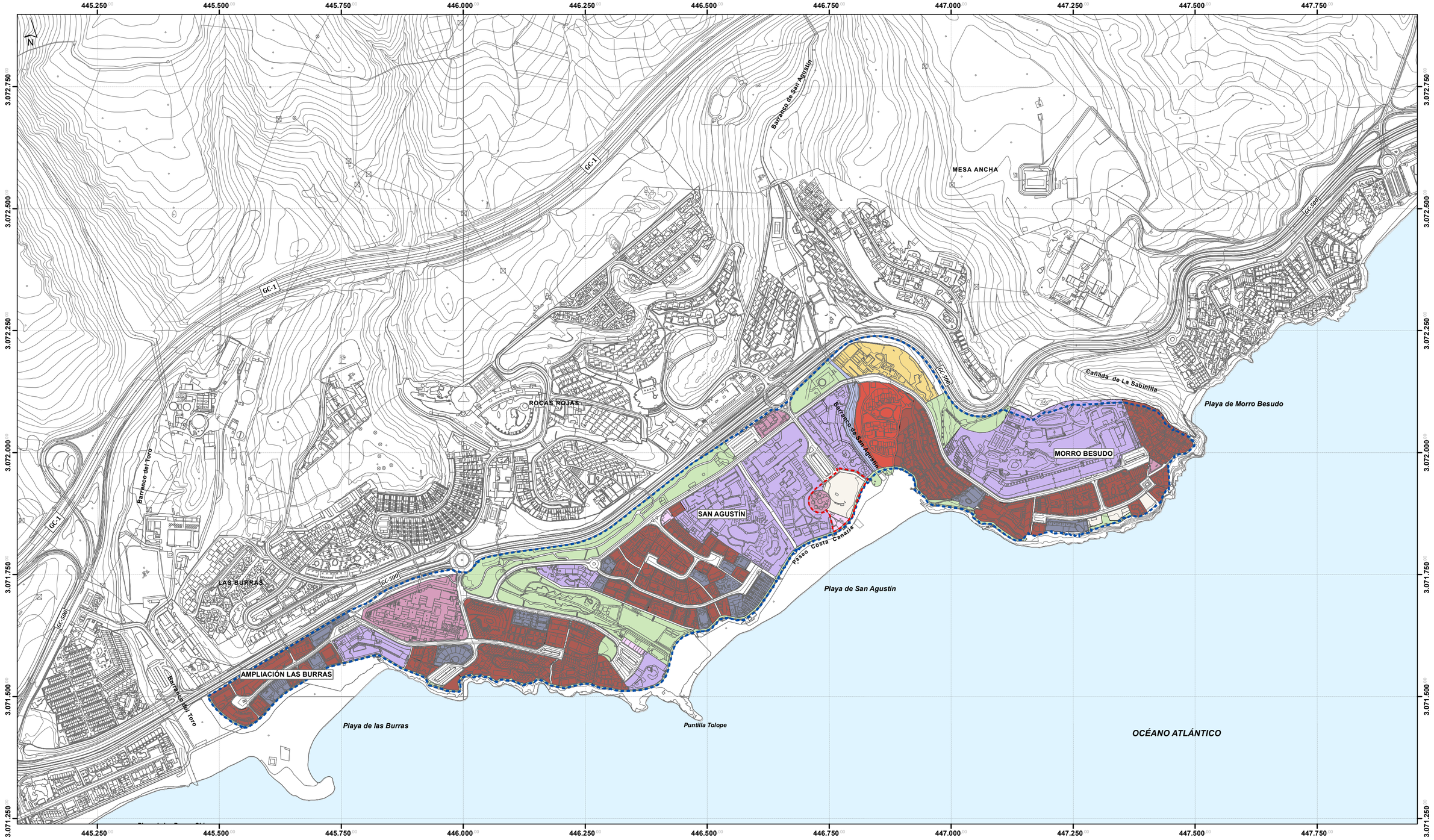
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO TURÍSTICO
- Hotelero
- Extrahotelero

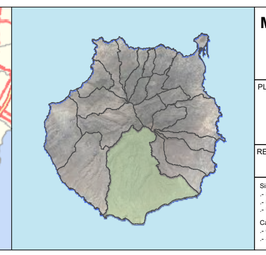
USO RESIDENCIAL
- Residencial
- Turístico residencializado

USO TERCIARIO
- Comercial
- Hostelería y restauración

USO COMUNITARIO
- Esparcimiento en espacios libres públicos
- D Deportivo

USO DE INFRAESTRUCTURAS
- Hidráulicas
- Sin uso





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Usos Pormenorizados**
Según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012

Nº PLANO: **IU.02**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.**

FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

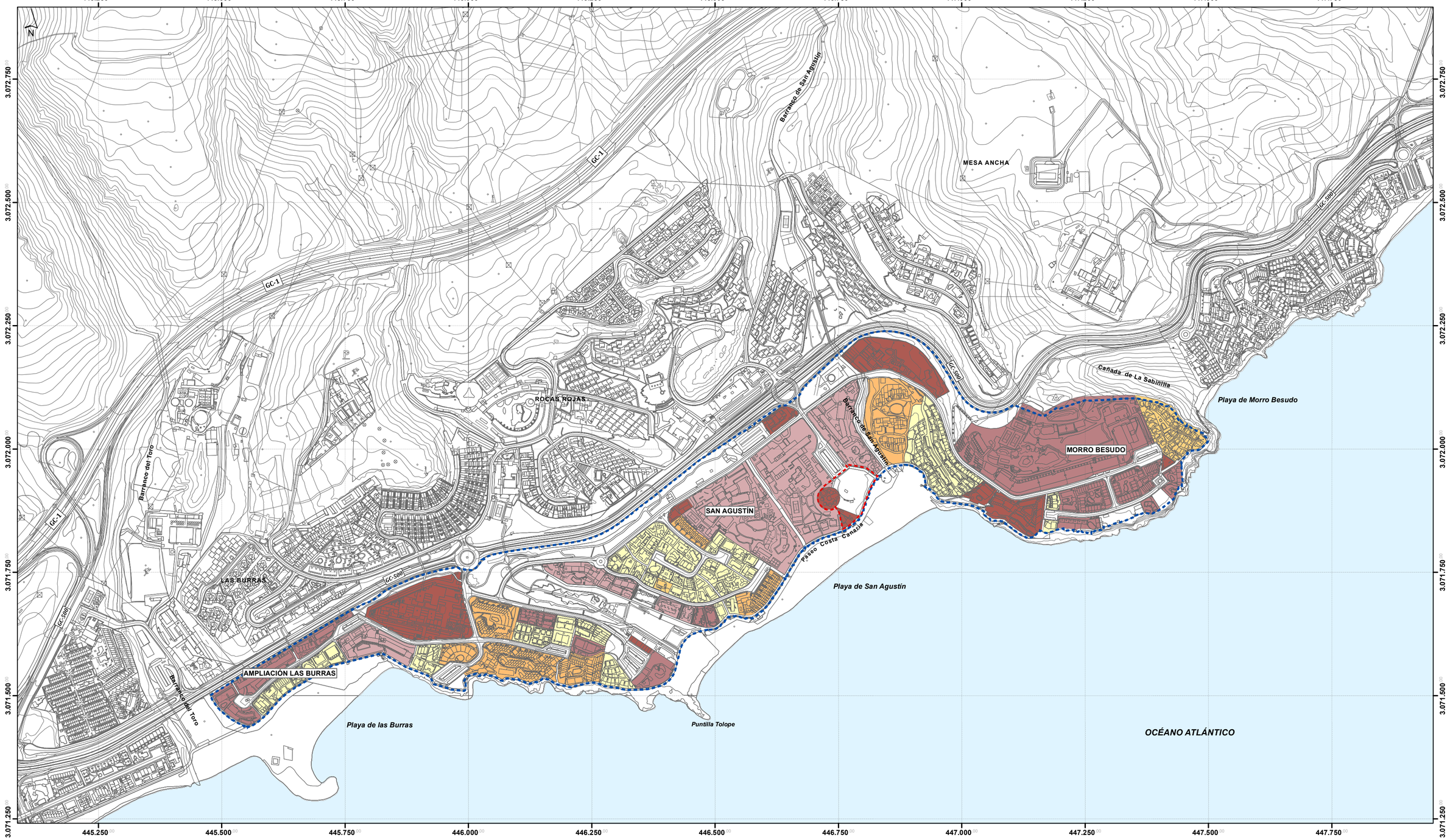
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

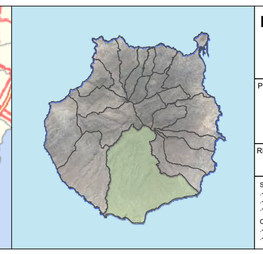
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

- Agrupada
- Aislada
- En hilera
- Aterrazada
- Bloque abierto
- Media densidad
- Mixta
- Singular





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Tipología edificatoria** Según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012	Nº PLANO: **IU.03**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

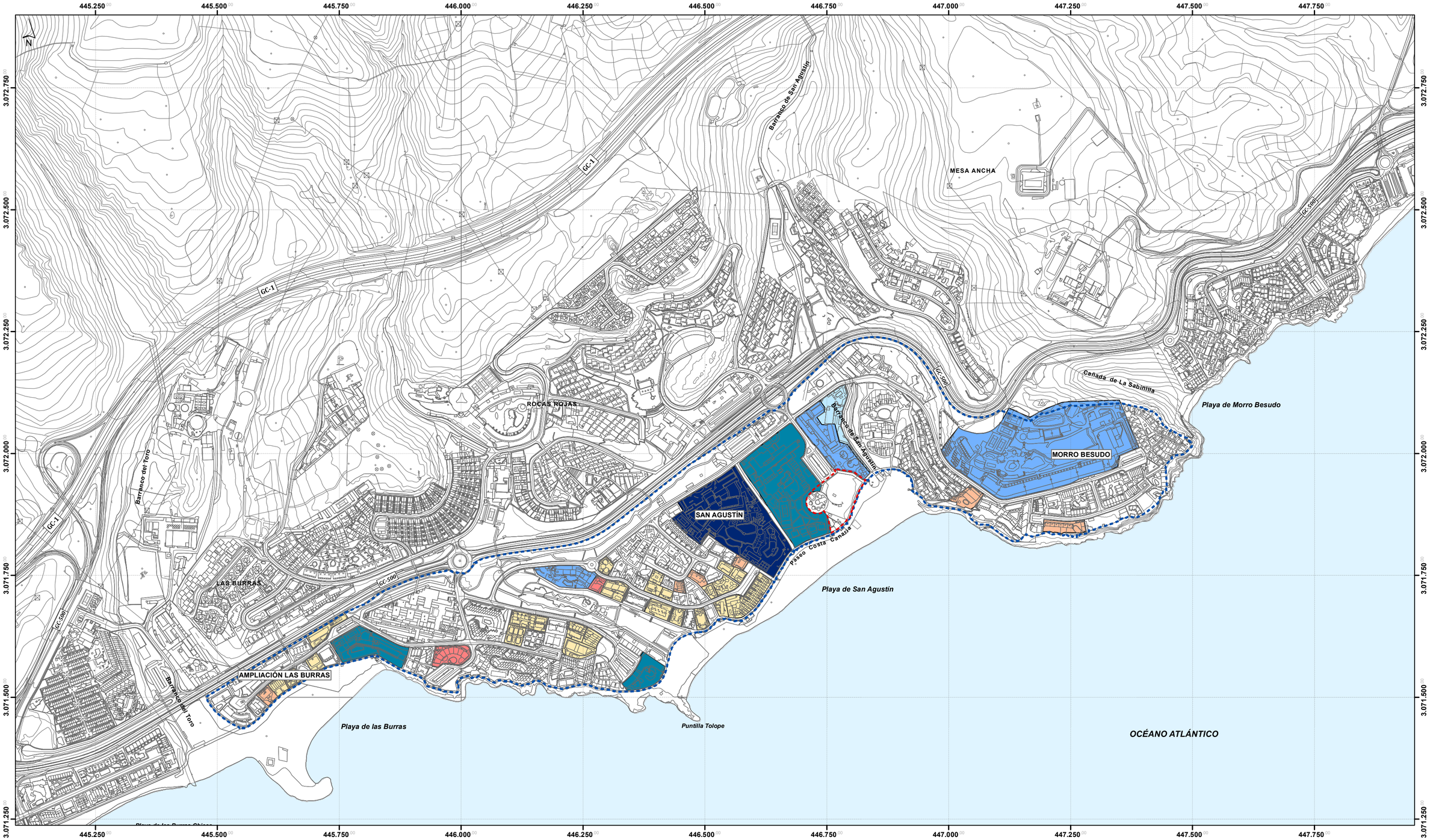
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

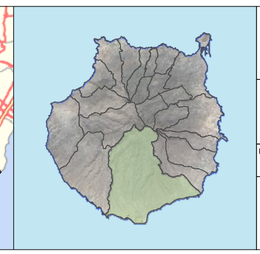
APARTAMENTOS

- Apartamentos / 1 Llave
- Apartamentos / 2 Llaves
- Apartamentos / 3 Estrellas

HOTELES

- Hotel / 2 Estrellas
- Hotel / 3 Estrellas
- Hotel / 4 Estrellas
- Hotel / 5 Estrellas





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:
Tipología de los alojamientos turísticos
Según planos de información del PMM de Maspalomas Costa Canaria Aprobado por el Decreto 90/2012

Nº PLANO: **IU.04**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.**

FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias

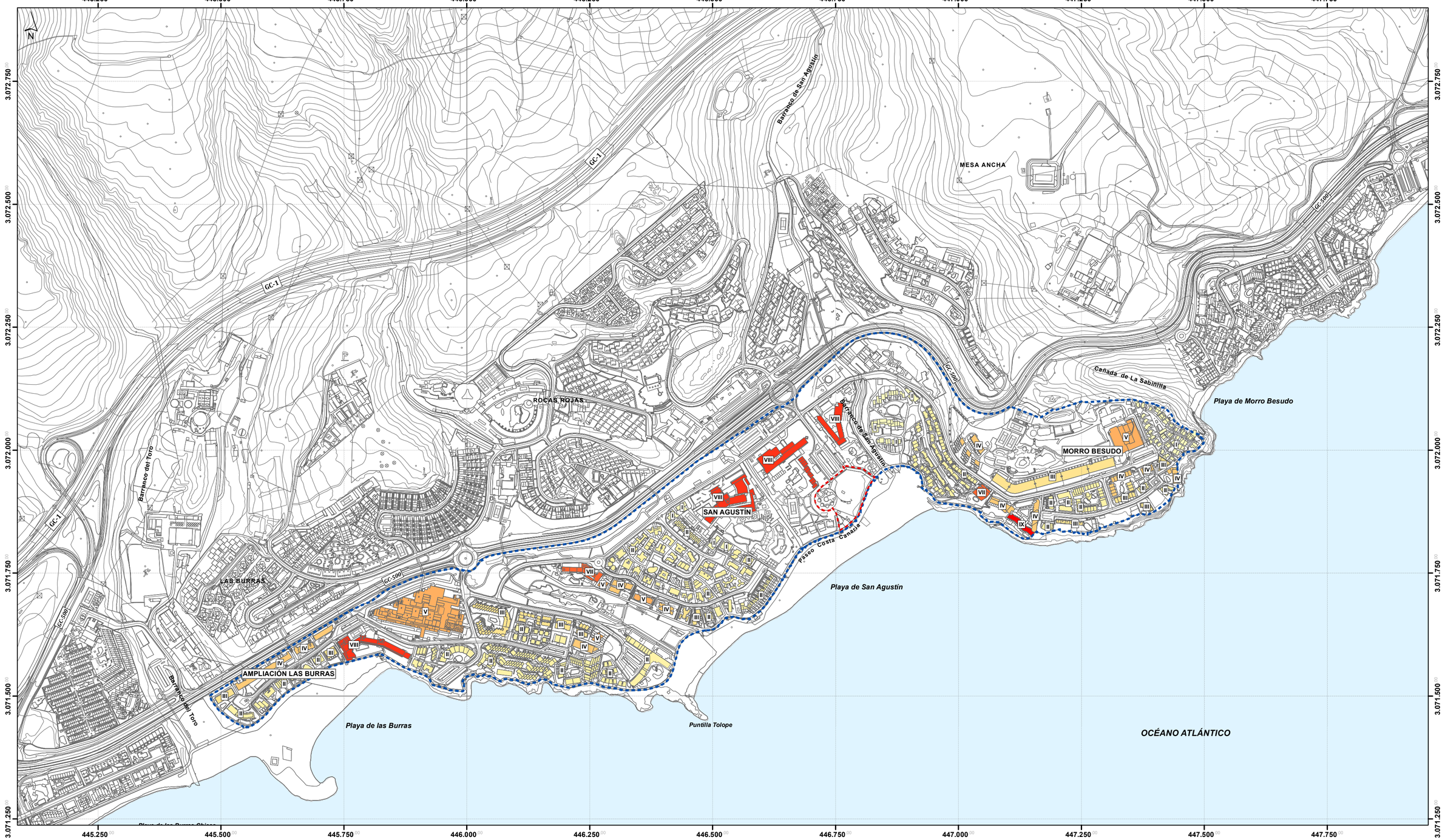
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

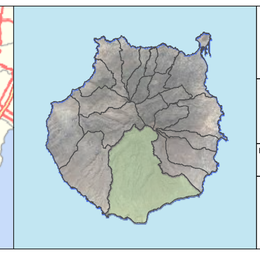
DELIMITACIÓN

- Límite de estudio
- Límite de actuación

NÚMERO DE PLANTAS

1 2 3 4 5 6 7 8 9





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN:

Altura edificatoria

Según planos de información del PGO'96

Nº PLANO: **IU.05**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX S.L.**

FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

445.250,00 445.500,00 445.750,00 446.000,00 446.250,00 446.500,00 446.750,00 447.000,00 447.250,00 447.500,00 447.750,00

3.072.750,00 3.072.500,00 3.072.250,00 3.072.000,00 3.071.750,00 3.071.500,00 3.071.250,00

N

GC-1
GC-1
GC-1
GC-500
GC-500
GC-500
GC-500

Barranco de San Agustín
Barranco del Toro
Barranco del Toro
Barranco de San Agustín

MESA ANCHA
ROCAS ROJAS
SAN AGUSTÍN
LAS BURRAS
MORRO BESUDO
AMPLIACIÓN LAS BURRAS

Cañada de La Sabinilla
Playa de Morro Besudo
Paseo Costa Canaria
Playa de San Agustín
Playa de las Burras
Puntilla Tolope
OCÉANO ATLÁNTICO

445.250,00 445.500,00 445.750,00 446.000,00 446.250,00 446.500,00 446.750,00 447.000,00 447.250,00 447.500,00 447.750,00

3.072.750,00 3.072.500,00 3.072.250,00 3.072.000,00 3.071.750,00 3.071.500,00 3.071.250,00

LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Límite de estudio
- Límite de actuación
- Contorno de edificaciones

ALTURA EN PLANTAS

55

0

Representación altimétrica en nº de plantas del resultante de la hipsometría y la altura de la edificación.

Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Altura aparente**	Nº PLANO: **IU.06**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

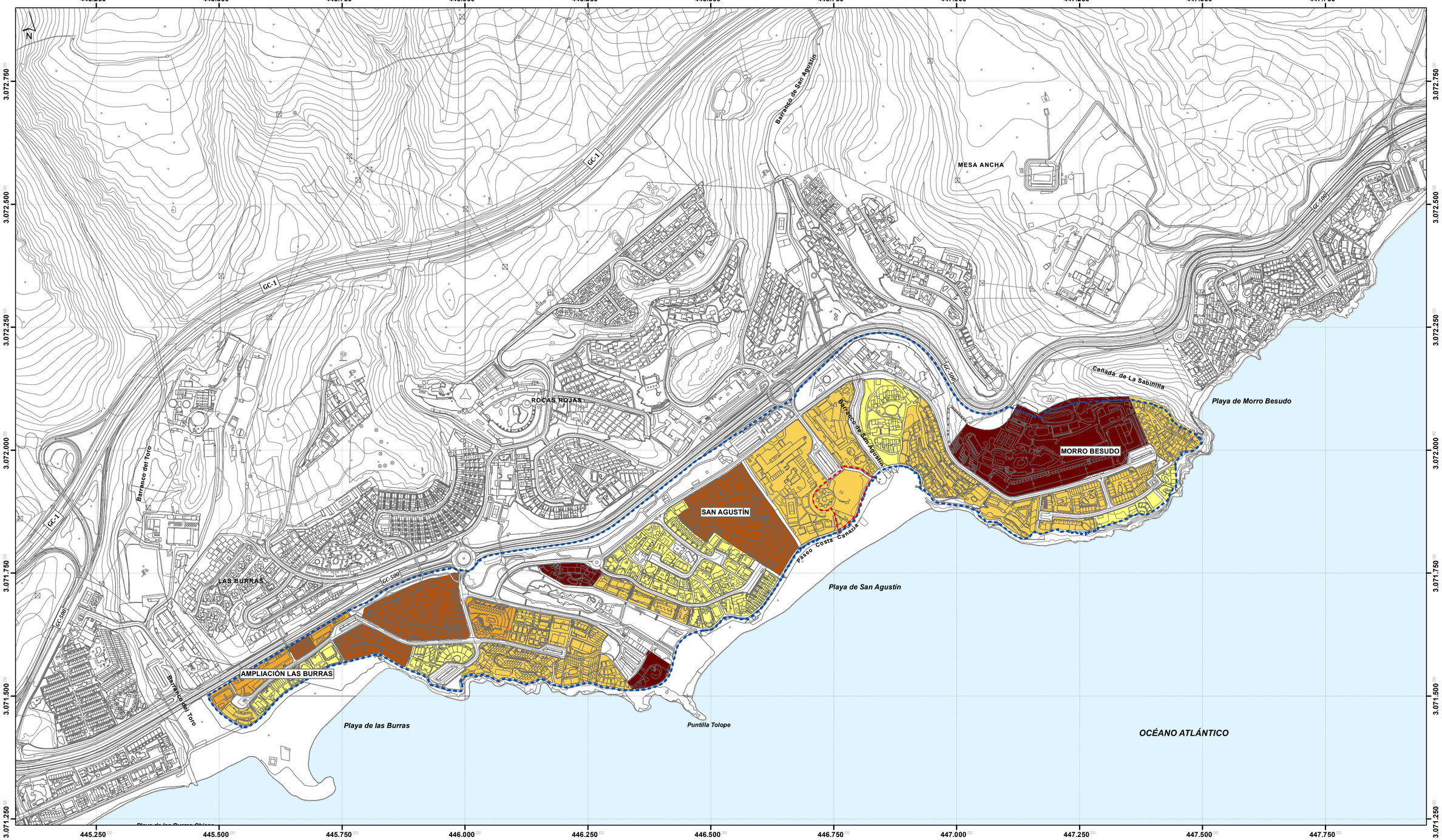
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

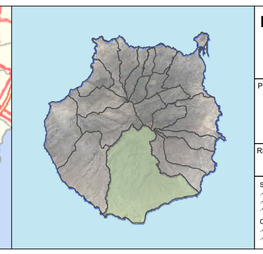
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

EDIFICABILIDAD (m^2 c./m^2 s.)

- < 0,25
- 0,25 - 0,50
- 0,50 - 0,75
- 0,75 - 1
- > 1





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Edificabilidad** Según planos de información del PGO'96	Nº PLANO: **IU.07**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

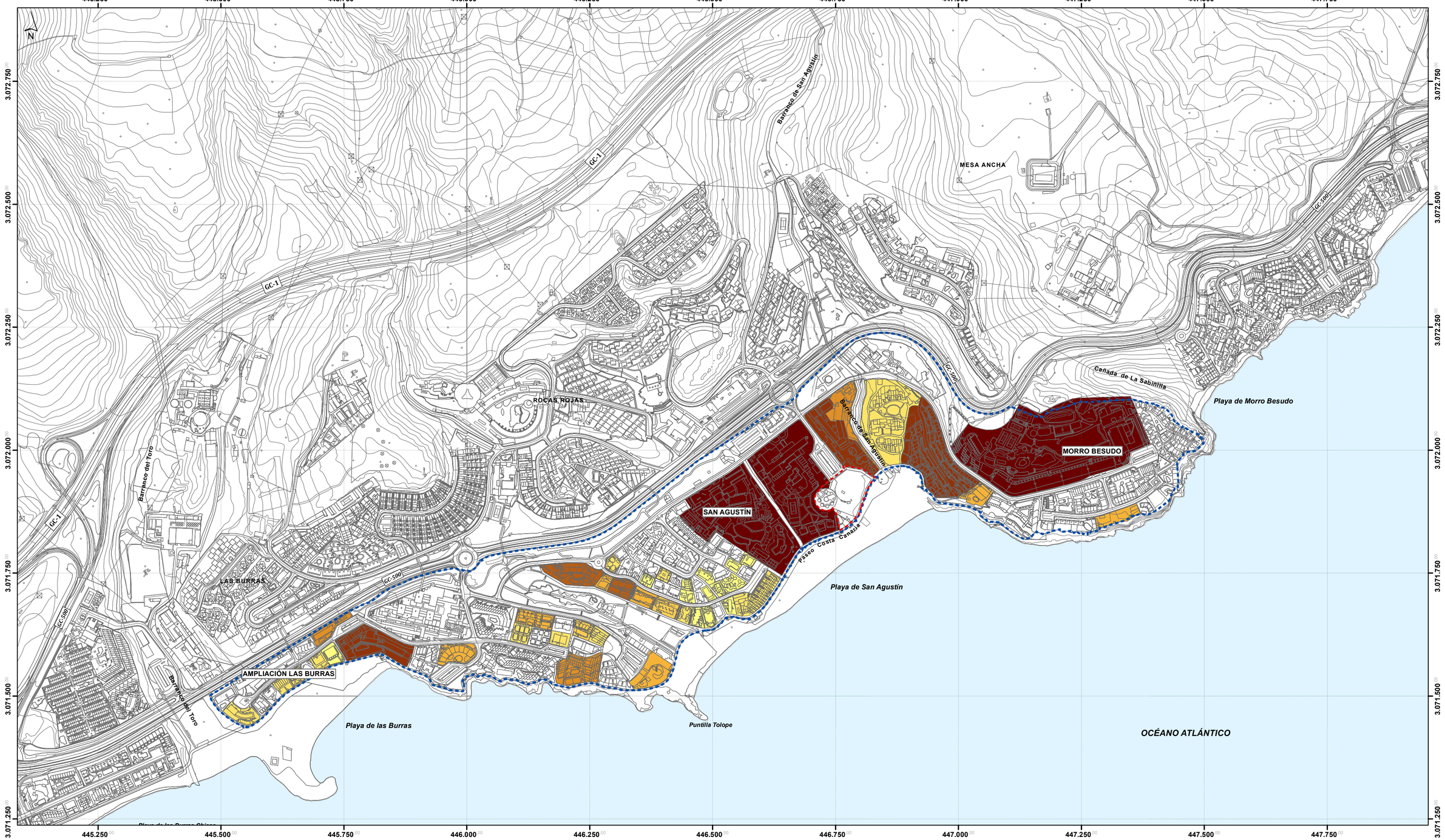
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

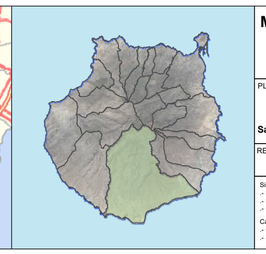
DELIMITACIÓN

- Ámbito de estudio
- Ámbito de actuación

PLAZAS TURÍSTICAS (nº de plazas)

- < 25
- 25 - 50
- 50 - 75
- 75 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 500
- > 500





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Plazas Turísticas** Según planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana y Patronato de Turismo de G.C.	Nº PLANO: **IU.08**
	ESCALA: **1:5.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

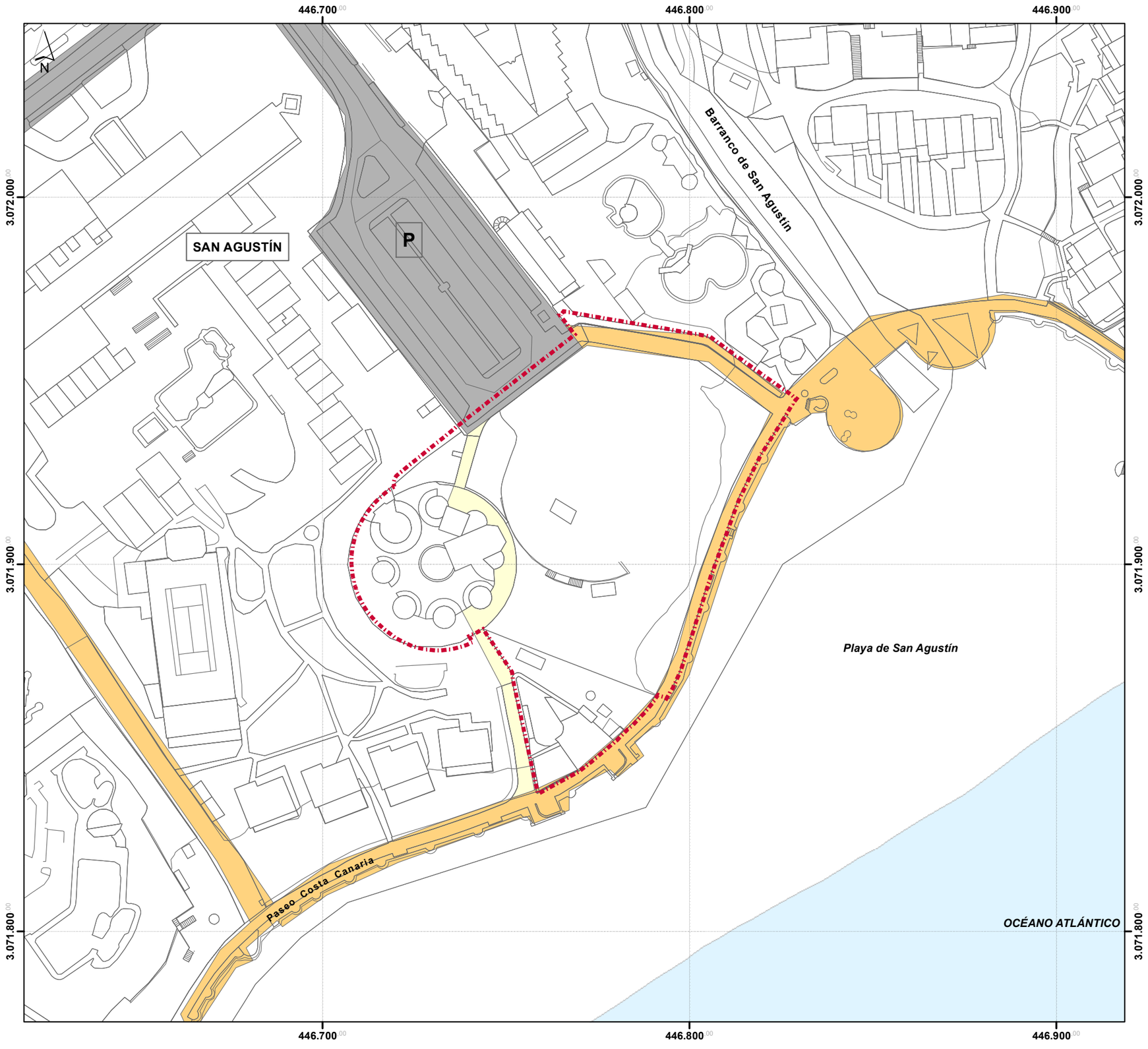
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

TIPO DE VIARIO

- Carretera
- Peatonal
- Paso de acceso al litoral



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura Viaria**	Nº PLANO: **IU.09**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

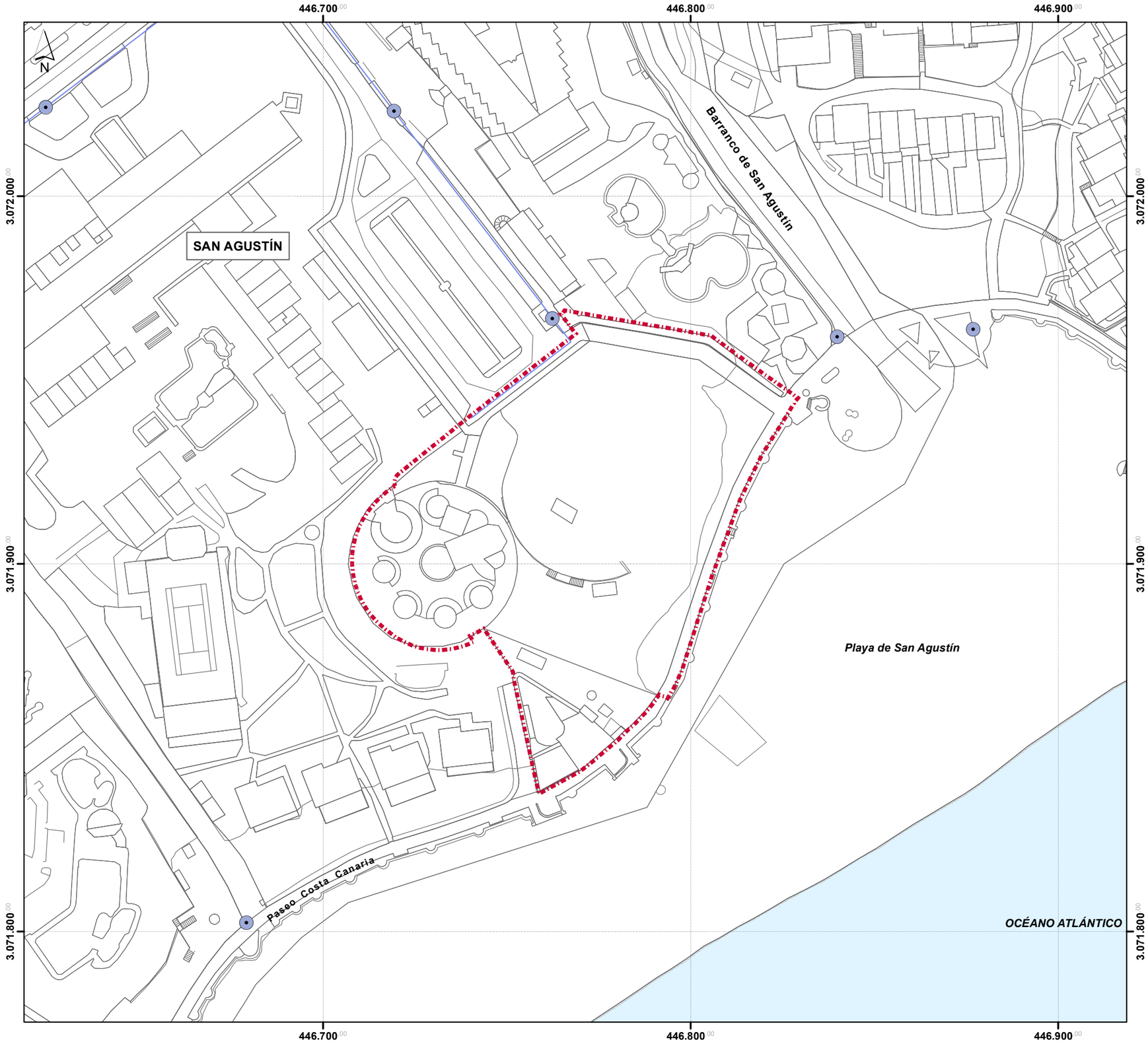
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ABASTECIMIENTO

- Arqueta
- Tubería



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Abastecimiento**	Nº PLANO: **IU.10**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

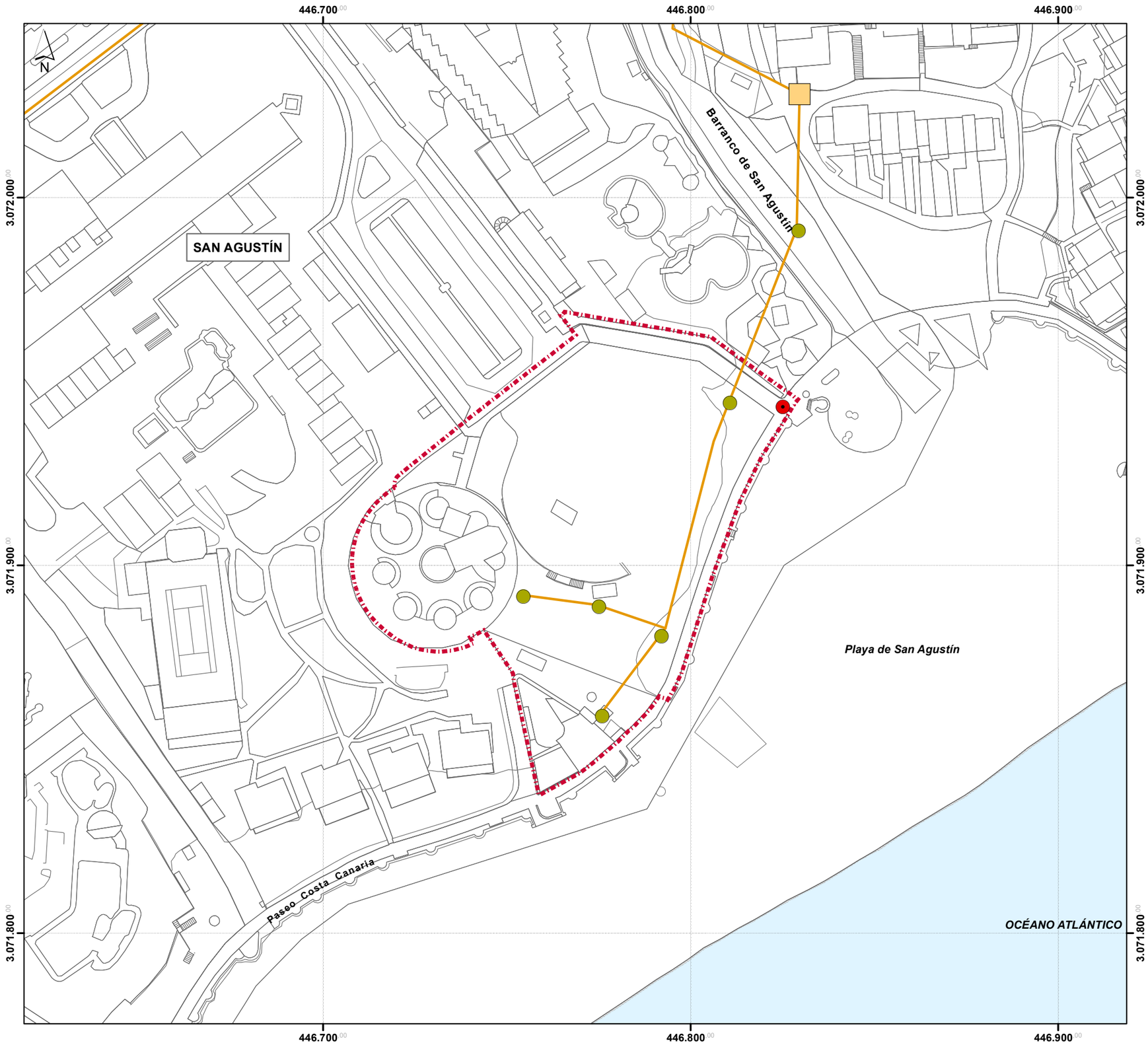
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE SANEAMIENTO

- Arqueta de saneamiento
- EBAR
- Pozo
- Colector



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Saneamiento**	Nº PLANO: **IU.11**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

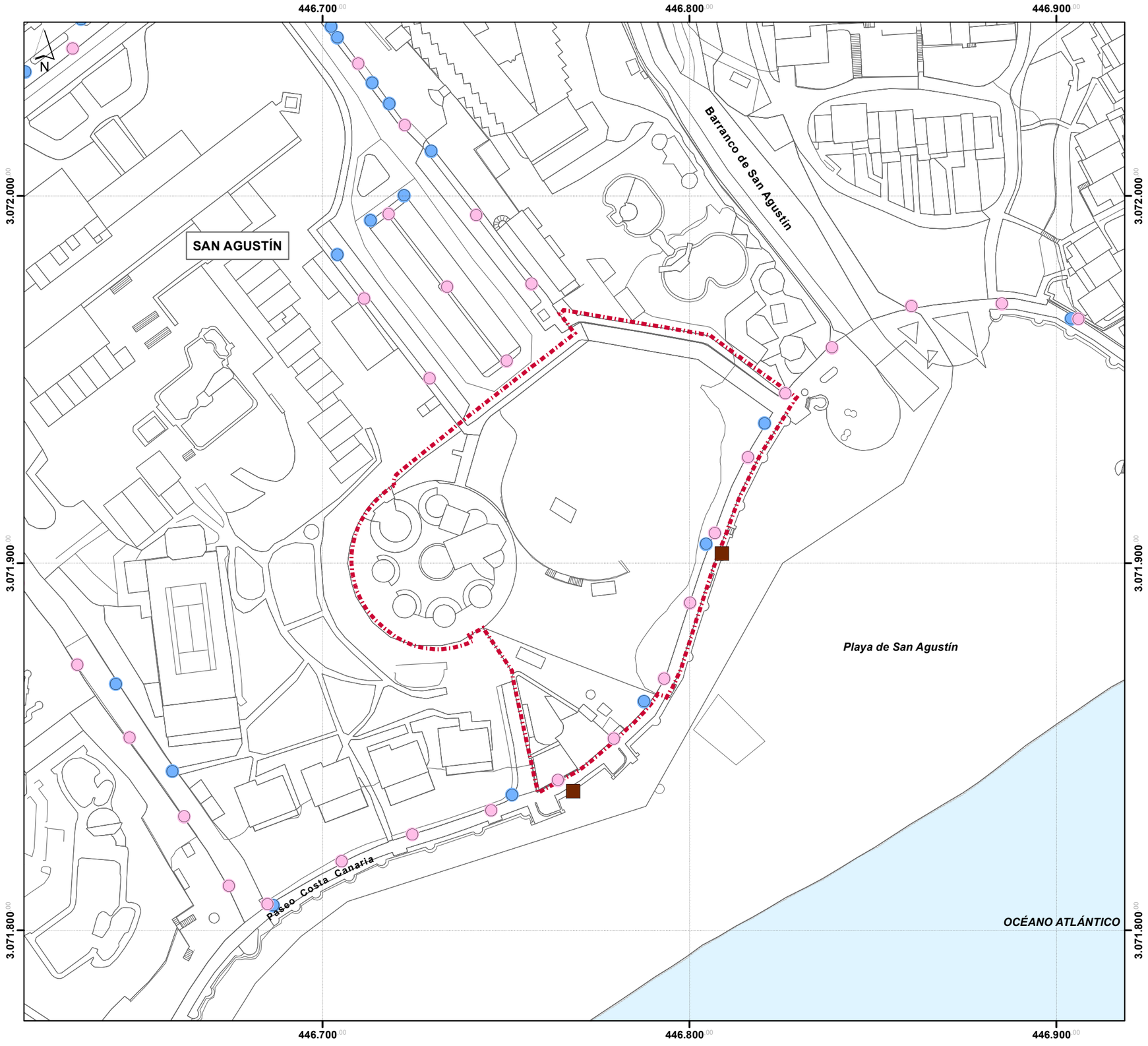
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RED DE ALUMBRADO

- Farola
- Foco

RED ELÉCTRICA

- Arquetas eléctricas



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Infraestructura de Red Eléctrica y Alumbrado**	Nº PLANO: **IU.12**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

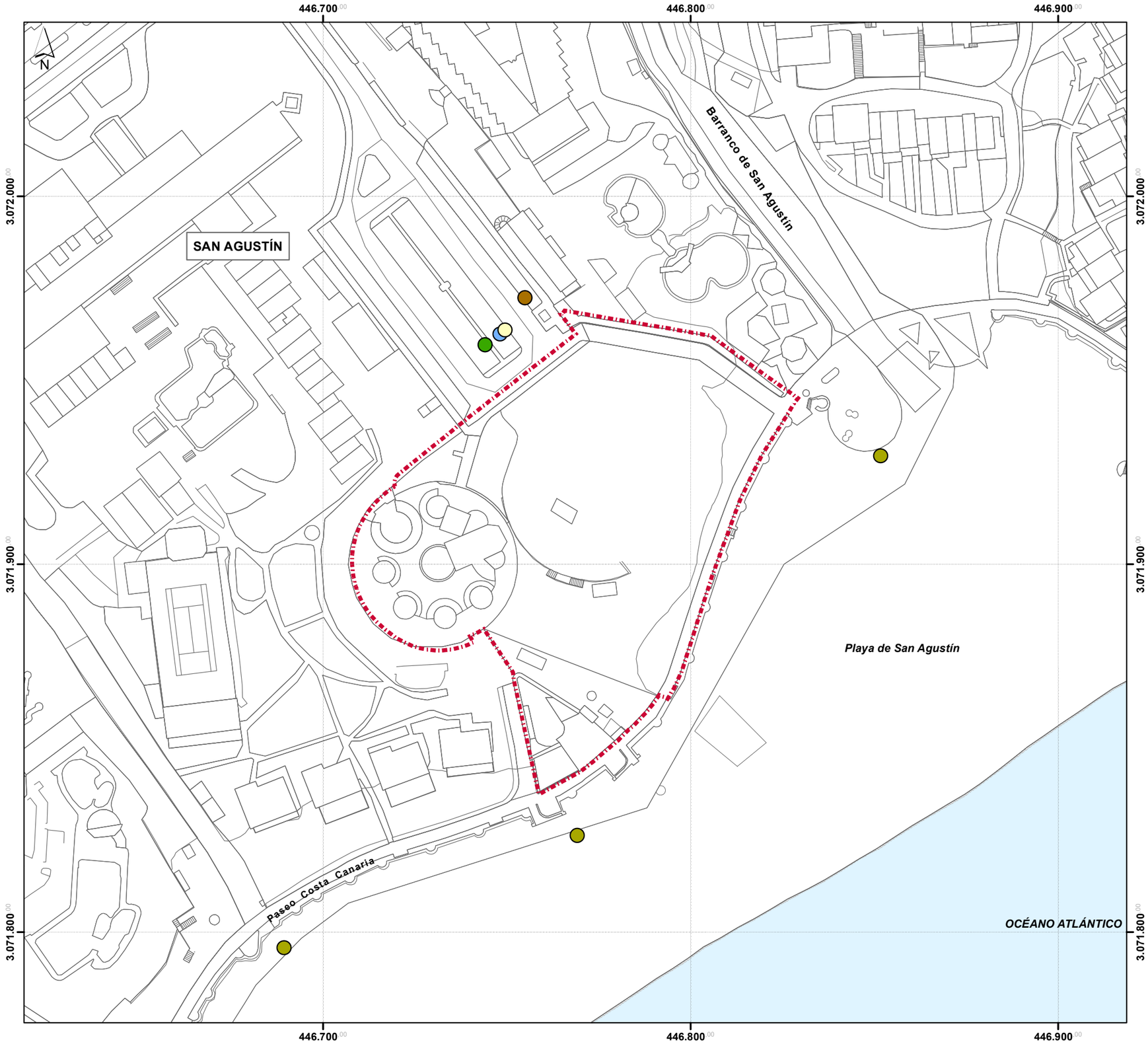
URBANFIX

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:32
Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

RESIDUOS

- Envases
- Orgánico
- Papel
- Papelera
- Vidrio



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE INFORMACIÓN: **Residuos**	Nº PLANO: **IU.13**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

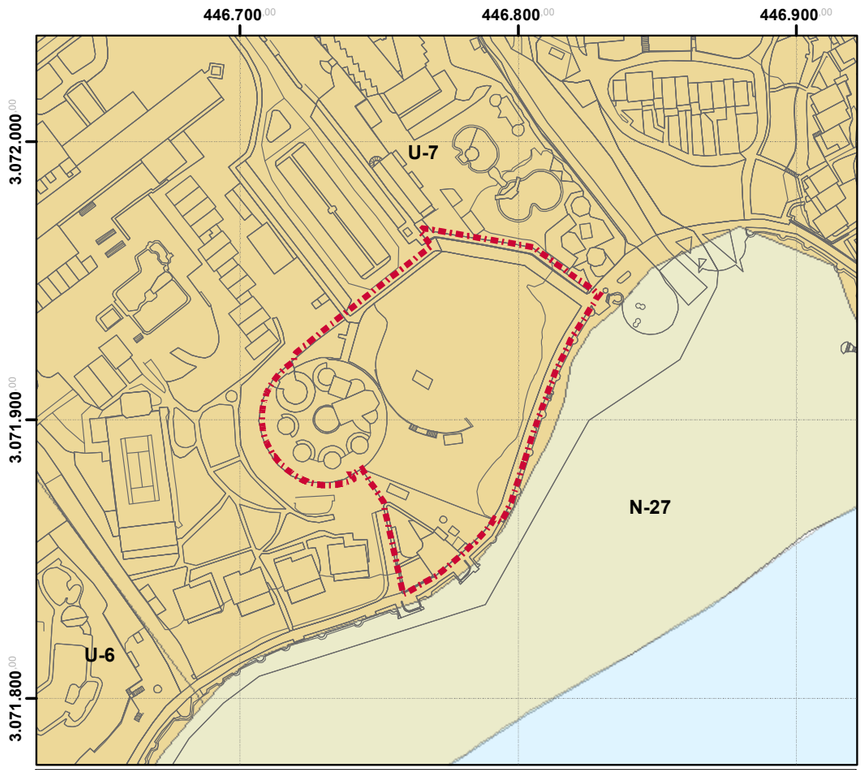
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

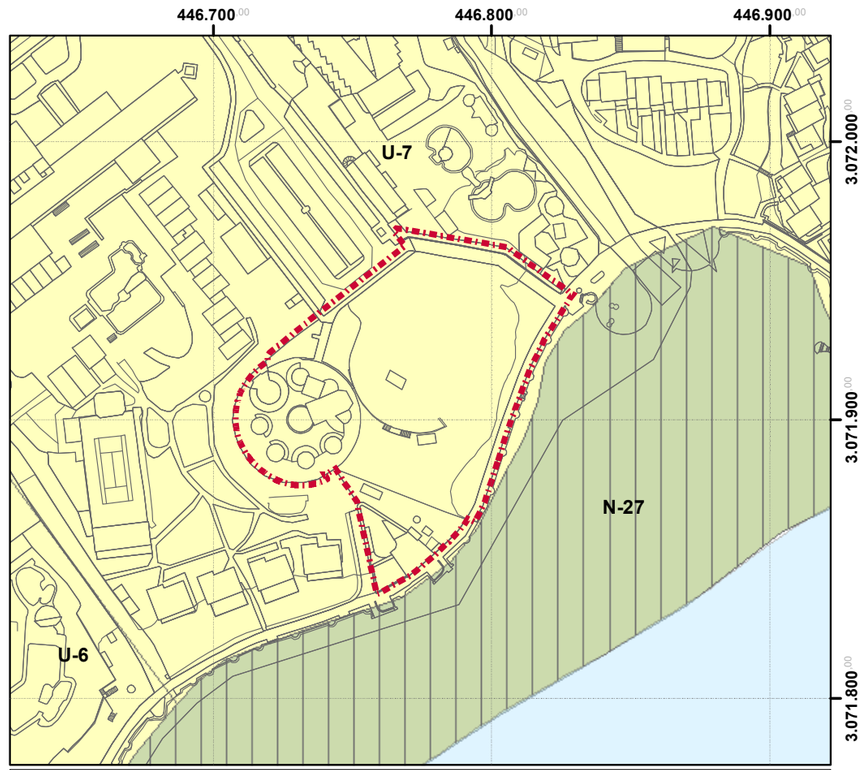
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58



Problemática Ambiental

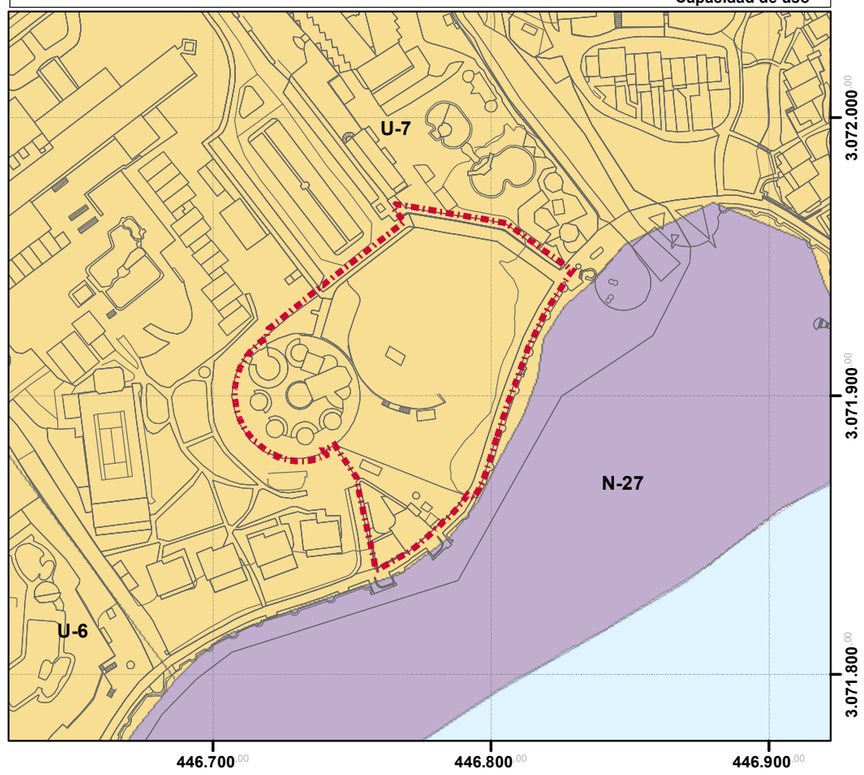


Límite de uso

Calidad para la Conservación



Capacidad de uso



LEYENDA

DELIMITACION

- Ámbito de actuación
- Cartografía

UNIDADES AMBIENTALES

N-27. Playas (Playa del Inglés, San Agustín, Playa del Águila, Playa Corral

U-6. Área turística con predominio de la edificación entremedianera (Meloneras, Campo Internacional Sonneland, Playa del Inglés, San Agustín

U-7. Área turística con predominio de la edificación en bloque (San Bartolomé de Tirajana, Meloneras, Faro de Maspalomas, Campo Internacional, Playa del Inglés, San Agustín, Bahía Feliz)

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

- Unidad con dominio de la problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edifcicaciones y construcciones
- Unidad sin problemática ambiental significativa

LIMITACIONES DE USO

- Unidad con limitaciones de uso derivadas de su calidad para la conservación significativa
- Unidad sin limitaciones significativas

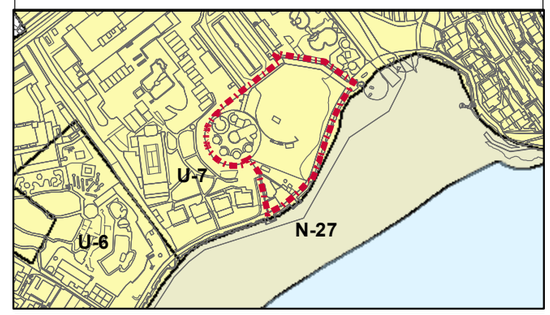
CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

- Alta
- Baja

CAPACIDAD DE USO

- Conservación por valores geoecológicos y del paisaje natural
- Mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras

Unidades Ambientales PGO Supletorio'12





Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE DIAGNÓSTICO: **Diagnóstico Ambiental** Según Plan General de Ordenación Supletorio de 2012	Nº PLANO: **DA.01**
	ESCALA: **1:2.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

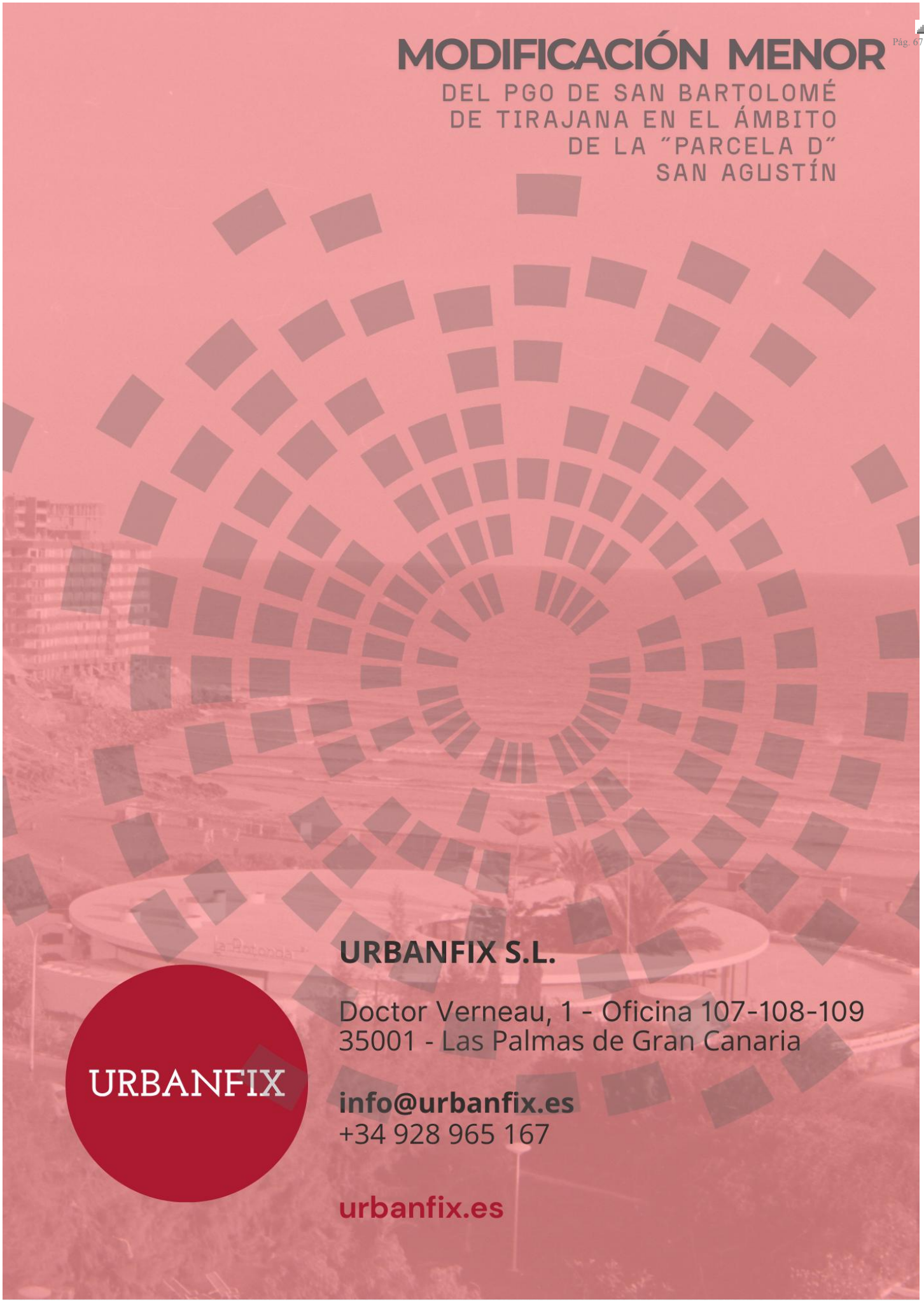
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:32 Fecha: 08-06-2026 18:01:59

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85FB2FC6C4D8F21054A04819328D076F

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:57

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:15:58

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO I. MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13

ÍNDICE

PLANOS DE ORDENACIÓN 2

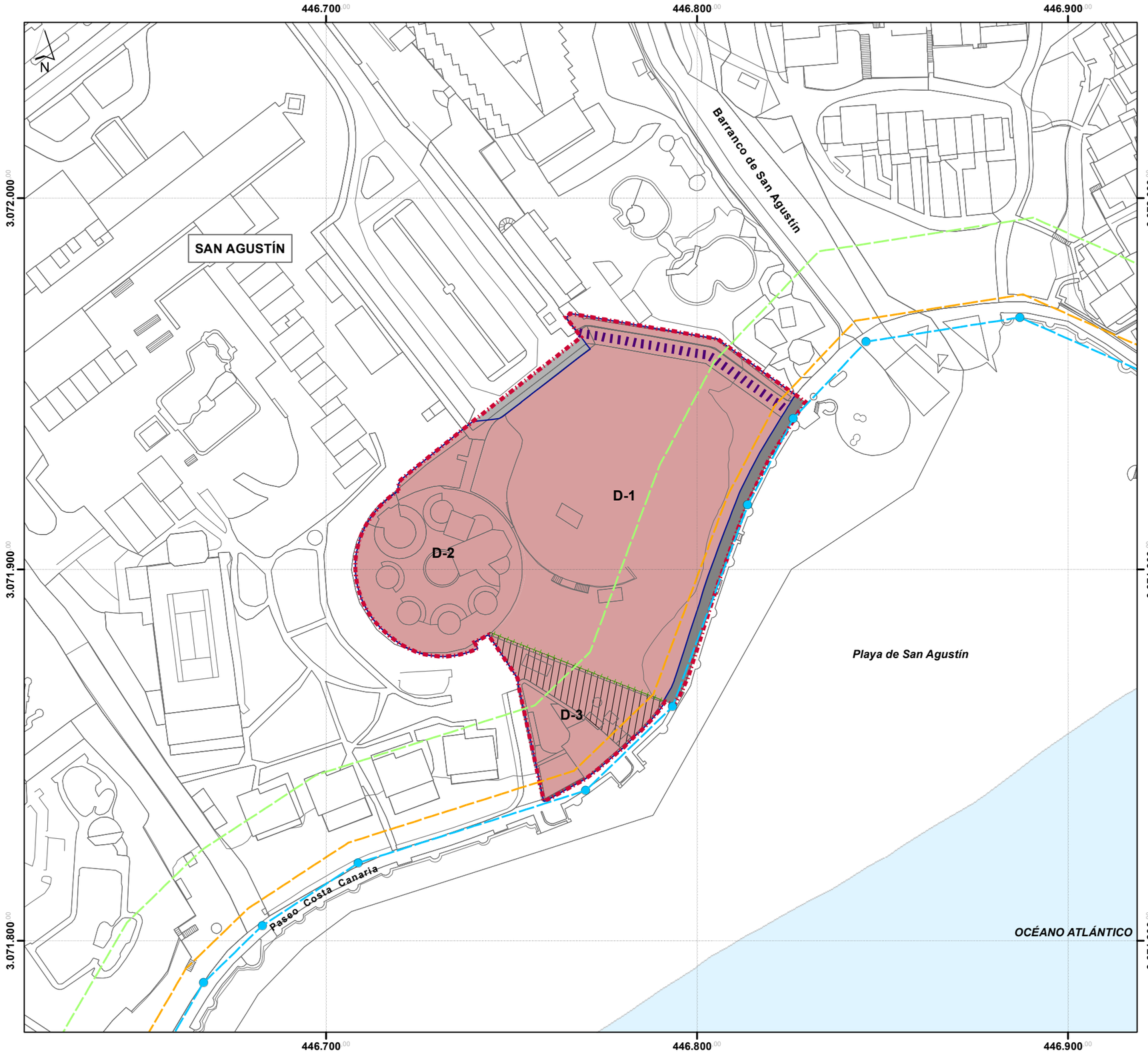
ALT.01 Alternativa 1 2

ALT.02 Alternativa 2 2

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA

- Equipamiento Turístico Complementario
- Paseo
- Peatonal
- Espacio Libre de la Edificación
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Servidumbre de acceso al litoral



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE ORDENACIÓN: **Alternativa 1**	Nº PLANO: **ALT.01**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

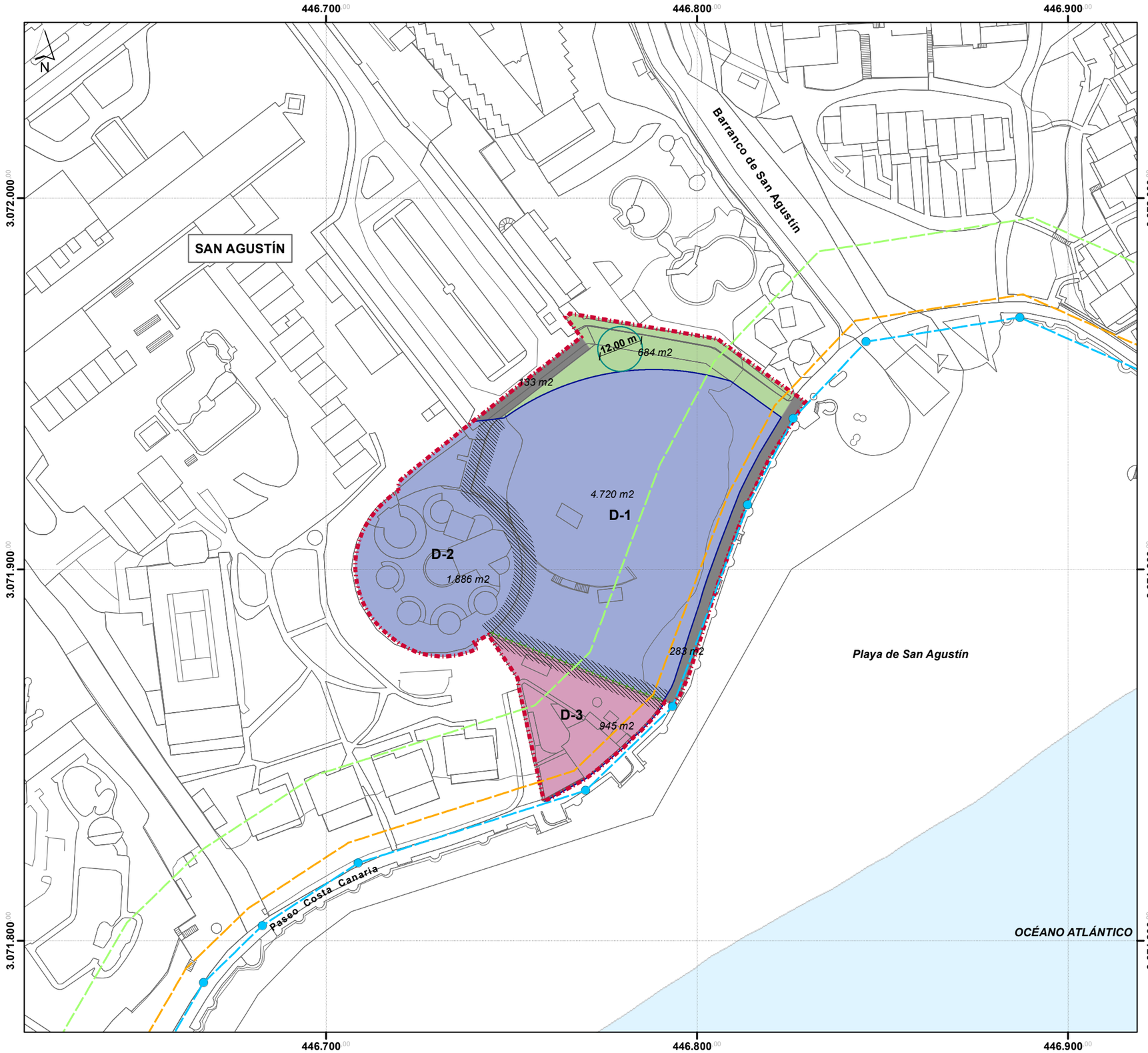
URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de actuación
- Cartografía

AFECCIONES SECTORIALES

- Dominio Público Marítimo Terrestre
  Aprobado por Orden Ministerial O.M. 31-10-1989 para el ámbito de MORRO BESUDO- EL VERIL
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de Protección
- Mojones

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALTERNATIVA 2

- Turístico
- Equipamiento Turístico Complementario
- Sistema General de Espacios Libres
- Carretera
- Paseo
- Cambio de ordenanza
- Alineación
- Retranqueo *3 m*



Modificación Menor del PGO'96 de San Bartolomé de Tirajana San Agustín

FASE: BORRADOR

PLANO DE ORDENACIÓN: **Alternativa 2**	Nº PLANO: **ALT.02**
	ESCALA: **1:1.000**
REDACTOR: **URBANFIX S.L.**	FECHA: **junio 2026**

Sistema de coordenadas:
.- REGCAN95 UTM Zone 28N
.- Datum: Red Geodesica de Canarias 1995
.- Unidades: Meter

Cartografía base:
.- Cartografía de GRAFCAN
.- Servicio WMS de IDECanarias

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55	

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

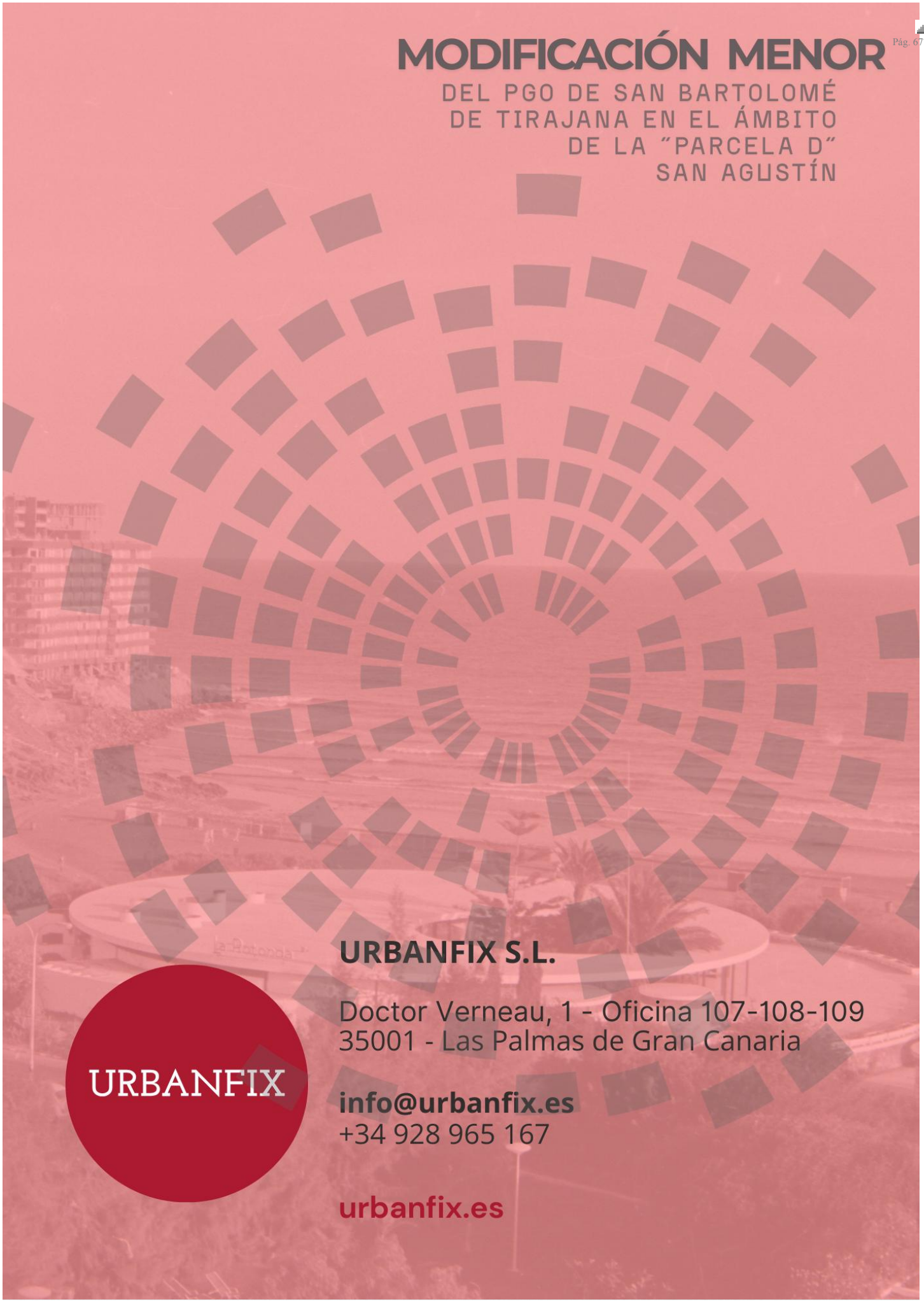
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:29 Fecha: 08-06-2026 18:01:55

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/028072586D90F82E6FF58802B7EC65F2

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:03:50

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:13

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DE LA MM I-1

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-1
1.1. PARCELA D-1 ..... I-1
1.2. PARCELA D-2 ..... I-2
1.3. PARCELA D-3 ..... I-3

2. REDACTOR I-4

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM I-4

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM II-6

4. ALCANCE Y VIGENCIA II-6

5. CONTENIDO II-6

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO III-7

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA III-7

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO III-10

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-14

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN IV-15

9. OBJETIVOS GENERALES DE LA MM IV-15

10. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MM IV-15

11. OBJETIVOS DEL DAE IV-15

12. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR IV-16

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE V-19

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL VI-20

13. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL VI-20
13.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS VI-21
13.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA VI-26
13.3. EDAFOLOGÍA VI-28
13.4. HIDROLOGÍA VI-28
13.5. FLORA Y FAUNA VI-32
13.6. BIODIVERSIDAD VI-33
13.7. POBLACIÓN VI-35
13.8. PATRIMONIO CULTURAL VI-38

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 3/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

13.9. PAISAJE VI-38
13.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES VI-40
13.11. CALIDAD AMBIENTAL VI-43

14. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL VI-44
14.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO VI-46
14.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO VI-52
14.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL VI-53

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN VII-55

15. ALTERNATIVA 1 ..... VII-55

16. ALTERNATIVA 2 ..... VII-57

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM VIII-59

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES IX-60

17. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM IX-61
17.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS IX-61
17.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS IX-62

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES X-66

18. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA X-66

19. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR X-66

20. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA -PTE-5-. X-69

21. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA) X-70

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO XI-71

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS XII-73

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM XIII-74

22. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO XIII-74

23. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO XIII-74
23.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA XIII-74

24. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA XIII-76

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 4/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ámbito de ordenación de la MM. I-1

Ilustración 2. Parcela D-1. ..... I-2

Ilustración 3. Parcela D-2. ..... I-3

Ilustración 4. Parcela D-3. ..... I-4

Ilustración 5. Hitos en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. III-9

Ilustración 6. Ámbito de ordenación. VI-21

Ilustración 7. Diagrama ombrotérmico y régimen anual de temperaturas. VI-21

Ilustración 8. Clasificación climática de Köppen. VI-22

Ilustración 9. Riesgos climáticos en el municipio. VI-23

Ilustración 10. Proyección para 2100 considerando el cambio de la temperatura máxima y mínima partiendo del periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. VI-24

Ilustración 11. Proyección para 2100 considerando el número de días y noches cálidas, cuyos cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia 1961-2100 en Gran Canaria. VI-24

Ilustración 12. Proyección para 2100 considerando la duración de las olas de calor con respecto al periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se concibe una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Se conciben las heladas como el número de días con temperatura mínima inferior a 0 °C. VI-24

Ilustración 13. Proyección para 2100 considerando los cambios en la precipitación y los días de lluvia en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Los días sin lluvia comprenden el número de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI. .. VI-25

Ilustración 14. Proyecciones de aumento-disminución de la precipitación anual media para a mediados (arriba) y finales de siglo (abajo), bajo dos escenarios de emisiones de efecto invernadero. VI-25

Ilustración 15. Proyección para 2100 considerando los cambios en la duración de períodos secos en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se conciben como períodos secos el número máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm. VI-26

Ilustración 16. Geología. VI-27

Ilustración 17. Plano geotécnico. VI-27

Ilustración 18. Desnivel en la Parcela D-1. ..... VI-28

Ilustración 19. Intercuenca Tirajana-Mapalomas. VI-29

Ilustración 20. ARPSI costeras en el ámbito de ordenación. VI-30

Ilustración 21. Efectos derivados de episodios climáticos adversos en noviembre de 2014. ..... VI-30

Ilustración 22. A la izquierda, previsiones en 5 años. A la derecha, previsiones en 100 años. Se representa en color azul las previsiones en intensidad alta y, en verde, intensidad media. VI-31

Ilustración 23. Mapa vegetación actual. VI-32

Ilustración 24. Vista de la cobertura vegetal en torno a la parcela objeto de estudio. VI-33

Ilustración 25. ZEC próximas al ámbito de ordenación. VI-35

Ilustración 26. Población según sexos y grupos de edad en la entidades singulares y núcleo de San Agustín en 2022. ..... VI-36

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Ilustración 27. Distribución de la población turística en 2023 en San Bartolomé de Tirajana. VI-37
Ilustración 28. Vista del ámbito de actuación de la MM (Playa de San Agustín y Morro Besudo al fondo) desde el Hotel Costa Canaria. VI-39
Ilustración 29. Callejero turístico. VI-40
Ilustración 30. Paseo de San Agustín. VI-41
Ilustración 31. Esquema de flujos de los enlaces de Tarajalillo y Las Burras con la GC-1. ..... VI-42
Ilustración 32. Esquema de flujos de los enlaces de la GC-500 en el tramo urbano a su paso por San Agustín y entorno de proximidad. VI-42
Ilustración 33. Niveles sonoros LDEN en las proximidades del ámbito. VI-44
Ilustración 34. Esquema de la clasificación de las unidades ambientales del PGOS. VI-45
Ilustración 35. Calidad de uso. VI-46
Ilustración 36. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico de la calidad para la conservación del PGOS. VI-47
Ilustración 37. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico del valor cultural del PGOS. VI-47
Ilustración 38. Calidad para la conservación. VI-48
Ilustración 39. Valor cultural. VI-48
Ilustración 40. Vista Oeste (izq.) y Este (dcha.) del ámbito de estudio. VI-50
Ilustración 41. Limitaciones de uso. VI-51
Ilustración 42. Vista del impacto visual de la parcela D-1 junto a la Playa de San Agustín y el paseo litoral. VI-52
Ilustración 43. Ámbito de ordenación VII-55
Ilustración 44. Alternativa 1. ..... VII-56
Ilustración 45. Alternativa 2. ..... VII-57

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 6/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Contenidos del DAE fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC III-13
Tabla 2. Estructura del DAE conforme a la normativa aplicable III-13
Tabla 3. Temperatura y precipitaciones por mes. VI-22
Tabla 4. Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad VI-34
Tabla 5. Metodología para el cálculo de potencialidades del PTP-8 ..... VI-50
Tabla 6. Afecciones ambientales a los factores presentes. IX-61
Tabla 7. Identificación de impactos Alternativa 1 ..... IX-61
Tabla 8. Identificación de impactos Alternativa 2 ..... IX-62
Tabla 9. Criterios para la evaluación de impactos. IX-63
Tabla 10. Evaluación de impactos Alternativa 1 ..... IX-64
Tabla 11. Evaluación de impactos Alternativa 2 ..... IX-64
Tabla 12. Resultado de la evaluación. IX-65
Tabla 13. Indicador de efectos al aire. Contaminación del aire por obras de urbanización XIII-75
Tabla 14. Indicador de efectos al aire. Contaminación del aire en fase operativa. XIII-75
Tabla 15. Indicador de efectos al agua. XIII-75
Tabla 16. Indicador de efectos a la salud humana XIII-76
Tabla 17. Indicador de efectos por residuos. Gestión de residuos urbanos XIII-76
Tabla 18. Indicador de efectos por residuos. Gestión de aguas residuales. XIII-76

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 7/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO I.DATOS GENERALES DE LA MM

El presente documento constituye el *Documento Ambiental Estratégico*[1] de la *Modificación Menor*[2] del *Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana*[3] en el ámbito de la **Parcela "D" en San Agustín**.



Ilustración 1. Ámbito de ordenación de la MM.
Elaboración propia.

El ámbito de actuación comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, pasos peatonales y caminos de acceso al litoral.

1. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

1.1. PARCELA D-1

La **Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L.**, con domicilio en la c/ General Vives n.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. La descripción de la parcela es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún*

[1] *En adelante, DAE.*
[2] *En adelante, MM.*
[3] *En adelante, PGO'96. Aprobado definitivamente por la COTMAC en sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 8/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.

REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT

FINCA REGISTRAL: 8984



Ilustración 2. Parcela D-1.
Elaboración propia.

1.2. PARCELA D-2

La **Entidad Mercantil YUPEX PIRÁMIDE S.L.** con C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la c/ Timple, n.º 4 de Playa del Inglés, C.P. 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. La descripción de la parcela es la siguiente:

URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 9/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

FINCA REGISTRAL N.º 2/576.



Ilustración 3. Parcela D-2.
Elaboración propia.

1.3. PARCELA D-3

Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. X9.XXX.XX1-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la parcela es la siguiente:

URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 10/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 4. Parcela D-3.
Elaboración propia.

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

2. REDACTOR

El equipo redactor de la MM se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la c/ Dr. Verneau, n.º 1, oficina 107, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

3. ÓRGANOS COMPETENCIALES DE LA MM

Actúan como órganos competenciales en esta MM los siguientes en virtud del artículo 5 de la LEA y artículo 2 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*[5]:

- Órgano Ambiental[6], considerado aquel que:

> *e) "Órgano ambiental": órgano de la Administración pública que elabora, en su caso, el documento de alcance, que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones ambientales estratégicas, los informes ambientales estratégicos, las declaraciones de impacto ambiental, y los informes de impacto ambiental.*

En esta MM, el Órgano Ambiental lo representa la **Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana**.

- Órgano Sustantivo[7], considerado aquel que:

[5] *En adelante, LSENPC.*
[6] *En adelante OA.*
[7] *En adelante OS.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 11/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

d) "Órgano sustantivo": órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquella.

Por lo dispuesto en el artículo 10 de la LSENPC, es e**l Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** el que ostenta las competencias en ordenación urbanística con lo que constituye el Órgano Sustantivo de esta MM.

- Órgano Promotor[8], considerado como:

Promotor: La persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.

Son las **Entidades Mercantiles y propietario particular** supra citado los que actúan como órganos promotores de esta MM.

[8] *En adelante OP.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 12/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MM

4. ALCANCE Y VIGENCIA

El alcance que persigue esta MM consiste en la recalificación urbanística del ámbito de ordenación de tal modo que se establezcan otros usos distintos a los ahora vigentes, adaptados y en coherencia con los de la pieza turística en la que se encuentra esta Parcela D.

En cuanto a la vigencia de esta MM, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones. Este es el caso del *Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana*[9], una nueva actualización de este instrumento municipal que podría modificar las determinaciones de la MM. Este se encuentra actualmente en fase de aprobación inicial.

5. CONTENIDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC y el artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*[10], el presente documento Borrador consta de los siguientes Tomos:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

[9] *En adelante, PGOS.*
[10] *En adelante, RPC.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 13/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO III. MOTIVACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO

En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, unificando y desarrollando la *Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y la *Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente*. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y se establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones en el ámbito estatal. Por otro lado, unifica en una sola norma dos disposiciones: la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* y el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos* y modificaciones posteriores al citado texto refundido, normativas que también traspusieron ambas Directivas.

Además de lo expuesto, este DAE se apoya en la pretensión de la LEA de ser una herramienta para conseguir la sostenibilidad de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental, previendo aquellas acciones que puedan suponer efectos significativos para el medio. Dichos efectos deben ser entendidos en la literalidad del artículo 5 de la LEA, es decir, como la alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios de los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados[11].

6. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con carácter básico, en el marco de la LEA, la MM se encontraría en los supuestos contemplados en el artículo 6.2:

> *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*
>
> *1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
>
> *d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
>
> *2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

[11] *Definición de "impacto o efecto significativo" y "evaluación ambiental" recogidos en el artículo 5.1 de la LEA.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 14/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

En coherencia con este precepto normativo, a nivel autonómico, el artículo 86.1 de la LSENPC establece que la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Así las cosas, la citada LSENPC recoge en el artículo 165 que las modificaciones menores del planeamiento 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:

Artículo 165

[…]

*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.

Se concluye, por tanto, que es necesaria la evaluación ambiental estratégica simplificada. La LEA, establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:01:34)
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:02:00)
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa (Fecha: 09-06-2026 08:17:41)
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 15/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

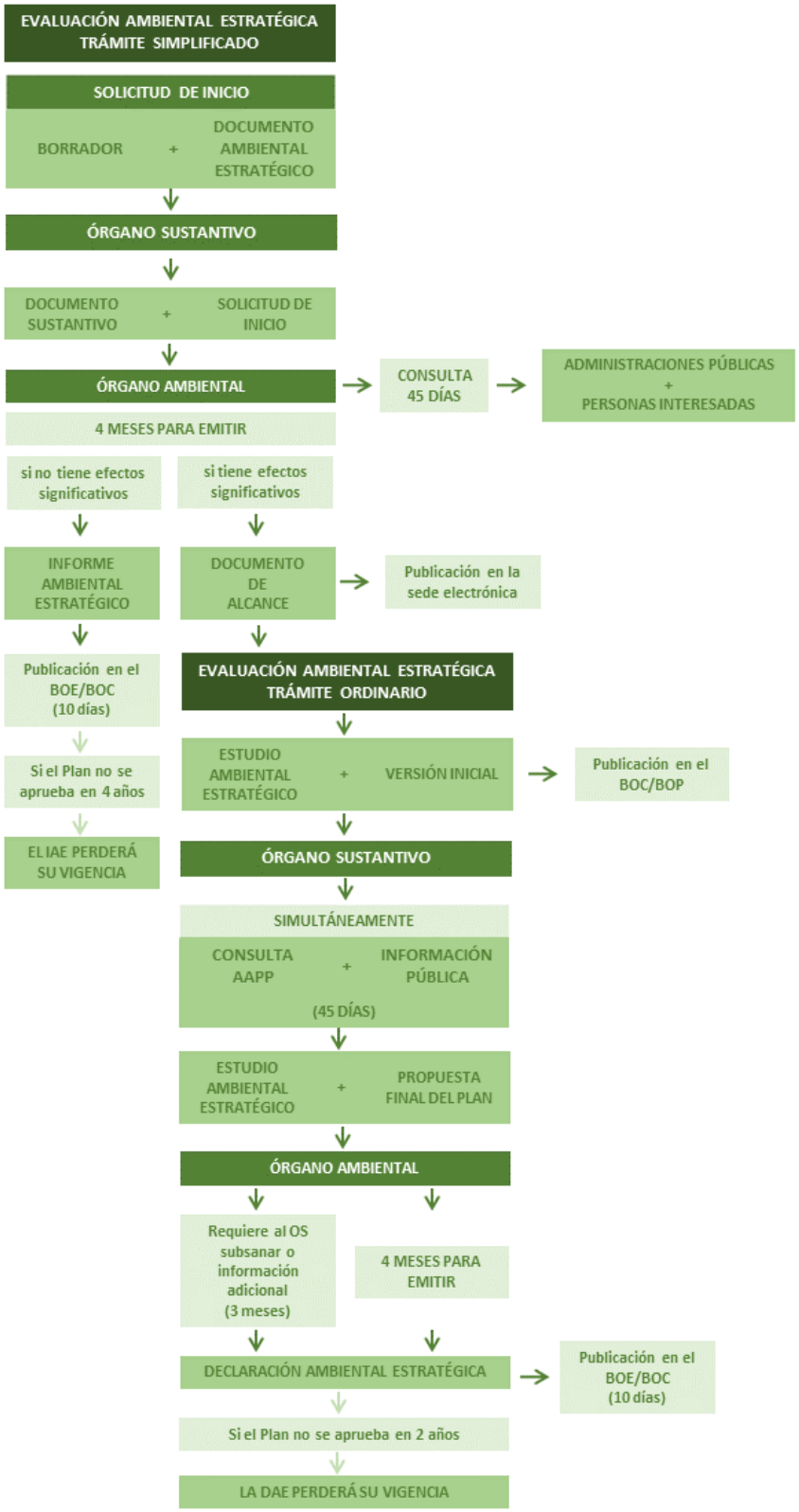


Ilustración 5. Hitos en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. Elaboración propia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 16/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

7. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Este DAE tiene por objeto y alcance analizar las repercusiones ambientales de la MM, es decir, su alcance se circunscribe a evaluar las determinaciones de ordenación del documento sustantivo concretadas en la modificación de la calificación urbanística de las parcelas del ámbito de ordenación, sus parámetros urbanísticos y la mejora y adecuación del espacio público de acceso al litoral.

Los contenidos del DAE vienen fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC en su Anexo, Capítulo II, Sección Única; por lo que se estructura de la siguiente manera:

LEA	DECRETO 181/2018	DAE
ARTÍCULO 29	ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	
1.a) Los objetivos de la planificación.	*a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.a:* *a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.* *Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.*	*CAPÍTULO IV*
1.b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	*b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.b:* *b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables:* *Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación.* *Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación.* *Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera.* *Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:* *- El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo a desarrollar.* *- Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un*	*CAPÍTULO II Y CAPÍTULO VII*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 17/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

	documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).	
1.c) El desarrollo previsible del plan o programa.	*c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN PRIMERA, 2.c:* *c) Desarrollo previsible del plan o programa: deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).*	*CAPÍTULO VIII*
1.d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	*d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.b:* *b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa: Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.* *En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:* *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).* *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.* *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.* *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.d:* *d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa:* *Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una. Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de*	*CAPÍTULO VI*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa

Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 18/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

	ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. *El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación.* *La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.*	
1.e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	*e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.f:* *f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:* *Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.*	*CAPÍTULO IX*
1. f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	*f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.*	*CAPÍTULO X*
1. g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	*g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).*	*CAPÍTULO III*
1.h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	*h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado "objetivos del plan".*	*CAPÍTULO XII*
1.i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.	*i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plano programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.* *CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.g:* *g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos:* *Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que*	*CAPÍTULO XI*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 19/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

	previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice). A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.	
1. j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo. CAPÍTULO I, SECCIÓN SEGUNDA, 2.i: j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce.	CAPÍTULO XIII

Tabla 1. Contenidos del DAE fijados por el artículo 29 de la LEA y por el RPC
Elaboración propia.

RD 7/2015 Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano	RESUMEN DE PLANOS
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.	.-Áreas de interés -Áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos .-Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación - Hidrogeología: descripción de la red hídrica y aprovechamientos de las aguas subterráneas. -Edafología: áreas con valor agrícola. -Vegetación: unidades de vegetación y áreas de interés. -Flora y fauna: Presencia y ubicación de especies. - EENNPP: áreas objeto de protección - Riesgos: peligrosidad, exposición y vulnerabilidad.
DECRETO 181/2018 ANEXO, CAPITULO II, SECCION ÚNICA	

Tabla 2. Estructura del DAE conforme a la normativa aplicable
Elaboración propia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 20/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

En aplicación de la Disposición Adicional Quinta de la LEA, para evitar la duplicidad de evaluaciones, este DAE deberá desarrollarse en concordancia con la evaluación realizada de este suelo por el instrumento de ordenación que motivó su ordenación pormenorizada.

Inicialmente, este suelo fue ordenado por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996[12], aprobado definitivamente por la *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias* en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. Fue publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia.

Este carece de evaluación ambiental que pudiera advertir de la existencia de efectos ambientales en este suelo, por lo que la evaluación que se llevará a cabo en el presente DAE tendrá por objeto la evaluación de la ordenación pormenorizada nunca evaluada.

[12] *En adelante, PGO.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 21/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

9. OBJETIVOS GENERALES DE LA MM

- *Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.*
- *Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.*
- *Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.*

10. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MM

- *Alterar la calificación urbanística de las parcelas D1 y D2 y D3, pasando a tener un uso principal turístico de alojamiento - D1 y D2 - y Equipamiento Turístico Complementario respectivamente —D3—*, en una de las alternativas propuestas.
- *Desarrollo de equipamiento turístico complementario en consonancia con los usos y espacios públicos del litoral, cualificación y mejora de la oferta complementaria de la zona y la reactivación económica del ámbito de actuación.*
- *Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios para las parcelas del ámbito de actuación para acometer un proceso de mejora e incremento de la calidad.*
- *Ordenación del espacio libre público de acceso al litoral resultado de la gestión del suelo que sirva como medida urbanística para la mitigación y adaptación al cambio climático.*
- *Acondicionamiento de la servidumbre de paso a la playa y ampliando la zona de paseo con la liberación de la servidumbre de tránsito para atender las distintas necesidades de acceso de las personas y de los diferentes colectivos sociales.*

11. OBJETIVOS DEL DAE

A continuación, se recogen los objetivos específicos que perseguirá el presente DAE en la elaboración de la MM:

- Valorar la posible incidencia del instrumento de ordenación sobre los elementos climáticos, especialmente en lo relativo a su contribución o exposición al cambio climático.
- Evaluar la afección sobre los suelos, tanto en términos de ocupación como de alteración de sus funciones ecológicas, agrícolas o hidrológicas.
- Analizar el posible impacto sobre la flora y la fauna, incluyendo la presencia de hábitats naturales, especies protegidas o el riesgo de introducción y dispersión de especies exóticas invasoras.
- Identificar los posibles efectos sobre la población, considerando aspectos como el bienestar social, la cohesión territorial, la equidad y la accesibilidad universal.
- Valorar las posibles afecciones a la salud humana derivadas de factores como la contaminación del aire, el ruido, las aguas o la exposición a riesgos tecnológicos o naturales.
- Determinar la compatibilidad de la ordenación con la estructura y calidad del paisaje, así como con el patrimonio natural y cultural presente o potencialmente existente en el ámbito.
- Evaluar la exposición o vulnerabilidad del ámbito frente a riesgos naturales o antrópicos, incluyendo fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, incendios u otros peligros relevantes.
- Considerar los posibles efectos acumulativos o sinérgicos con otros planes, programas o actividades existentes en el entorno.
- Establecer, en su caso, medidas preventivas, correctoras o compensatorias que garanticen la viabilidad ambiental de las actuaciones propuestas.
- Proponer criterios e indicadores para el seguimiento y control ambiental de los efectos que pudieran derivarse de la ejecución de la MM.
- Valorar alternativas razonables, incluida la alternativa 0 o de no actuación, conforme al principio de minimización de impactos.
- Determinar, en función de los resultados obtenidos, la necesidad o no de someter el instrumento al procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 22/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

12. COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE RANGO SUPERIOR

Entendiendo que la protección ambiental debe asegurarse desde las diferentes esferas (ambiental, económica y social) y que el concepto sostenibilidad conlleva un desarrollo equilibrado de estas tres; se presenta complejo establecer una clasificación para diferenciar entre los objetivos, principios y criterios puramente ambientales o netamente urbanísticos, dado que existe una transversalidad entre ellos.

Tomando en consideración lo anterior, se ha elaborado el marco específico al que se ajustan los objetivos propios de la MM con relación a las diferentes escalas territoriales, donde el propio escenario municipal, así como el insular y el regional, se presentan como las referencias más concretas, directas y detalladas al objeto de la citada modificación, de su alcance, y de las dimensiones de su ámbito de estudio y actuación. Así, se citan además otras de escala suprarregional (nacional e internacional) que sirven como marco a las anteriores, algunas de las cuales (hasta el momento) no han sido traspuestas o contextualizadas en el ámbito de Canarias.

Partiendo por tanto de las escalas más concretas, en lo referente al ámbito regional, cabe citar la *Estrategia Canaria para la Lucha Contra el Cambio Climático* que propone afrontar los efectos ambientales negativos mediante un *Plan de Mitigación*, basado principalmente en la *Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia (y el Plan Nacional de Adaptación)*, la *Estrategia Europea de Adaptación* y la *Estrategia Territorial Europea* (ETE): un conjunto al que se ajusta la presente modificación en tanto en cuanto su contenido sirve de base para el diseño de alternativas de ordenación en línea con los contenidos de las citadas estrategias y planes, teniendo en cuenta las características del entorno que acoge el ámbito de actuación.

Se está ante un escenario caracterizado por condiciones climáticas singulares, tanto por su condición particular como por su emplazamiento en el marco territorial canario-africano, para el que se estima en caso necesario (con base en los resultados del diagnóstico y de las características de la alternativa seleccionada entre las propuestas) la implementación y desarrollo de medidas de conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio preexistente (tal como fijan los objetivos de la ETE) como por ejemplo considerar la proximidad del ámbito de actuación respecto de espacios de fragilidad como es el litoral o los sistemas naturales vinculados al barranco o Cañada de San Agustín.

Además, en aras de la coherencia de la MM respecto a dichas estrategias, esta debe responder igualmente a la situación del ámbito de actuación respecto a un espacio de vulnerabilidad, por tratarse de un entorno de proximidad costera o litoral; con frecuentes y/o intensos episodios climáticos adversos que requiere de atención especial para su adaptación a posibles riesgos derivados del cambio climático. Cuestiones que, promulgadas como objetivos/principios/criterios por las referidas estrategias y planes y en el marco de la presente modificación, van en la línea de la sostenibilidad y la protección ambiental mediante medidas tales como la reducción del consumo de recursos y la reordenación eficiente de los sistemas económicos y territoriales.

En este sentido, con respecto al *Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria*, la MM se presenta en la línea de los objetivos y el modelo de ordenación previstos para la ordenación territorial del turismo y, en particular, de aquellos de carácter específico relacionados con los recursos. Esto es, este instrumento asume las orientaciones del Plan acerca de satisfacer las nuevas demandas socioeconómicas y modelos de organización territorial siempre que sus impactos (en caso de haberlos) fuesen limitados o incorporasen aspectos que favorezcan o mejoren la calidad ambiental. Cuestiones que como las anteriores, se trasponen a través del proceso de análisis y diagnóstico del ámbito de actuación y su ámbito territorial de referencia, mediante la selección de la/las alternativa/alternativas ambientalmente viable/s; y del diseño de medidas.

Así, entendiendo que la MM queda orientada a favorecer o facilitar la implantación de determinados productos turísticos, estos no deberán suponer una alteración sensible de los valores naturales del

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 23/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

territorio, tomando como referencia objetivos del PIO-GC basados en el desarrollo de un modelo territorial equilibrado, sostenible y eficiente.

Precisamente, en lo referente a la ordenación turística, la MM presenta una correlación respecto a los contenidos del *Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria* de modo que, si bien dicha modificación no conlleva un crecimiento urbanístico sensible, respeta los usos propios de la zona en la que se emplaza su ámbito de actuación y contribuye a la materialización de los propósitos que persigue el PTE, ya que responde al objetivo de regeneración del entorno turístico de San Agustín, el cual contempla y asume compromisos de sostenibilidad como parte de la reconversión de este enclave. Diseño que se alinea a las previsiones de conservación del conjunto y estructura del entorno en el que se integra, incluso, aportando aspectos de mejora para el paisaje del frente litoral y la minimización de posibles impactos.

Por otra parte y de igual modo cabe referir el marco de la LSENPC a la que se somete la MM, con especial atención respecto a las consideraciones frente a posibles efectos ambientales que pudieran ser de carácter negativo, o los referidos a la mejora de la calidad ambiental del entorno objeto de la propia modificación, mediante el diseño o definición de aspectos y medidas que permiten reducir o reconducir (en caso necesario) los citados posibles efectos o mejoras, entre las que sirve como ejemplo la integración paisajística o la contención, compacidad e integración de usos complementarios a los existentes, en línea con el principio constitucional de desarrollo sostenible.

Correlación de la MM respecto al marco legislativo, conforma también la *Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral* y de modificación de la *Ley 22/1998, de 28 de junio, de costas*; en este caso respecto a la premisa de tener en cuenta los posibles riesgos o la merma sustancial del equilibrio y progreso físico natural de la costa, su protección y conservación; o de los recursos y valores naturales y culturales que la costa presenta respecto al territorio en el que se tiene previsto actuar. Aspectos a los que se refiere también la *Estrategia para la Adaptación de la Costa a los efectos del Cambio Climático*.

Es precisamente en el contexto nacional en el que se presenta la citada Ley 2/2013 donde surge la *Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana* y Local cuyos contenidos toma en consideración la MM en relación con el desarrollo urbano, la movilidad, la gestión urbana, la edificación y el cambio climático, a través de criterios como los de austeridad, ecoeficiencia, equidad u optimización de recursos que son tenidos en cuenta, por ejemplo, en la consideración o valoración de las alternativas de ordenación propuestas.

Por último, y a una escala más amplia se acogen en cierto modo los objetivos/principios/criterios contenidos en las anteriormente citadas estrategias y planes: se han traído como referencia para la MM los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* (ODS) planteados como parte del *Plan de las Naciones Unidas para el Desarrollo* (PNUD). Existe una llamada internacional tendente a adoptar medidas que permitan mejorar la vida a partir de prácticas sostenibles, demanda a la que la MM se aproxima particularmente mediante lo que los ODS denominan ejes de prosperidad, planeta y personas (sin menoscabo del resto).

Así, se entiende el concepto de sostenibilidad desde el punto de vista de responder al equilibrio funcional del sistema turístico en el que se enmarca el ámbito de actuación y de estudio de la MM, tomando en consideración la oferta existente y la evolución de la demanda de los diferentes usos, actividades y productos turísticos, a fin de revertir en el desarrollo efectivo del destino turístico y del desarrollo local del entorno sobre el que se actúa. Se trata en definitiva de adoptar medidas dirigidas a la integración respecto del entorno en el que se emplaza y sitúa el ámbito objeto de modificación, ya que se está ante un espacio densamente urbanizado en el que cualquier nueva intervención requiere el diseño de medidas que ayuden a reducir o evitar posibles efectos sobre (o derivados) del clima y sus dinámicas de cambio, atendiendo en particular a la proximidad que se da respecto a la línea de costa y, por ende, al escenario marino y los ecosistemas vinculados, algunos de ellos de especial relevancia por acoger comunidades sensibles o frágiles como por ejemplo los relacionados al *Delphinus delphis delphis* (delfín común).

En definitiva, cabe reafirmar que la MM objeto del presente documento ambiental queda sujeta tanto a estos últimos objetivos de desarrollo como a los anteriormente referenciados (y aquellos otros que

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 24/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

promulgan las estrategias y planes citados); a los que dicha modificación responde con coherencia mediante su toma en consideración para elaborar la caracterización y el diagnóstico ambiental (cuya valoración, en consecuencia, se lleva a cabo teniendo en cuenta el citado marco), así como a partir de la definición de medidas de mitigación, compensación y/o reducción de posibles efectos ambientales negativos.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 25/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO V. METODOLOGÍA DEL DAE

La metodología empleada para la redacción de este DAE se esboza en coherencia con los objetivos planteados por la LEA y en sintonía con los preceptos normativos planteados en el Anexo del RPC. Esto es, la metodología para la evaluación de los efectos de esta MM se inicia con la delimitación de las áreas del territorio que presenten valores a tener en cuenta en el análisis. Sobre estas áreas y su superposición con las propuestas de ordenación se realiza la evaluación y consecuente establecimiento de medidas ambientales que deben ser incorporadas en los planes evaluados. Con todo ello se consigue el principio de integración y prevención que persigue la evaluación ambiental[13].

En consecuencia, se procederá en primera instancia a caracterizar la situación medioambiental, siguiendo de igual manera el esquema y contenidos propuestos desde el RPC. Toda la información expuesta en la caracterización tiene un reflejo gráfico que queda embebido en este documento; sin menoscabo de que, aquella información que necesite de mayor definición o de un ámbito mayor al de ordenación para entender su estructura o funcionamiento, se halla recogida en la serie de mapas que acompañan a esta MM.

Dicha caracterización ambiental describirá de manera objetiva cada factor ambiental y se complementará con un prediagnóstico dirigido a concretar cuáles de estos pudieran resultar afectados. Sucesivamente, se procederá a citar las propuestas de ordenación planteadas en la MM y a la evaluación de los efectos previsibles que estas pudieran tener en los estimados factores ambientales que resultarán afectados en el prediagnóstico.

Finalmente, se establecen las medidas que se consideren necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante. También se esbozan unas medidas para el seguimiento ambiental de dichas afecciones y para verificar que durante la cristalización de la ordenación sobre el territorio las previsiones de este DAE son suficientes y correctas, de manera que pueda valorarse una mejora de la planificación y evaluación diseñadas.

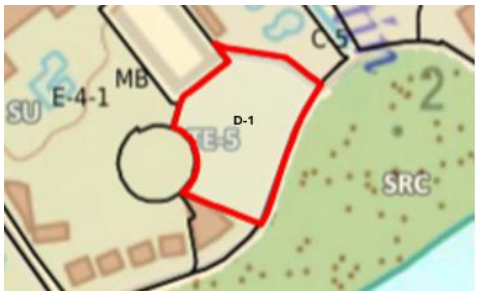
[13] *Preámbulo del RPC.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 26/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO VI. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL ACTUAL

El ámbito de ordenación representa una pieza turística reconocida desde el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y desarrollada como tal en el PGO'96. Este ordenó en el ámbito de ordenación el uso principal pormenorizado de Centro Comercial, ordenándose por la *Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras*" los siguientes parámetros:

Parcela D1:



Superficie: 5.821 m².

Uso Principal: restaurantes, locales comerciales y balneario.

Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². Construidos.

Superficie mínima de locales: 40 m².

Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Parcela D2:



Superficie: 2.100 m².

Uso Principal: restaurantes y locales comerciales.

Edificabilidad: 0.40 m²/m².

Superficie mínima de locales: 28 m².

De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

13. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

La parcela objeto de estudio cuenta con escasa presencia de elementos o factores de especial valor (tanto biótico como abiótico), al tratarse de una pieza transformada en la que destaca una amplia zona de aparcamientos con algunos elementos vegetales de ajardinamientos de especies exóticas. El resultado de su estado actual ha originado una situación de deterioro en la misma desde el punto de vista del paisaje, ya que carece de integración con el entorno que la circunda, aspecto que puede afectar a la cercana playa de San Agustín (referente turístico de la zona).

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 27/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

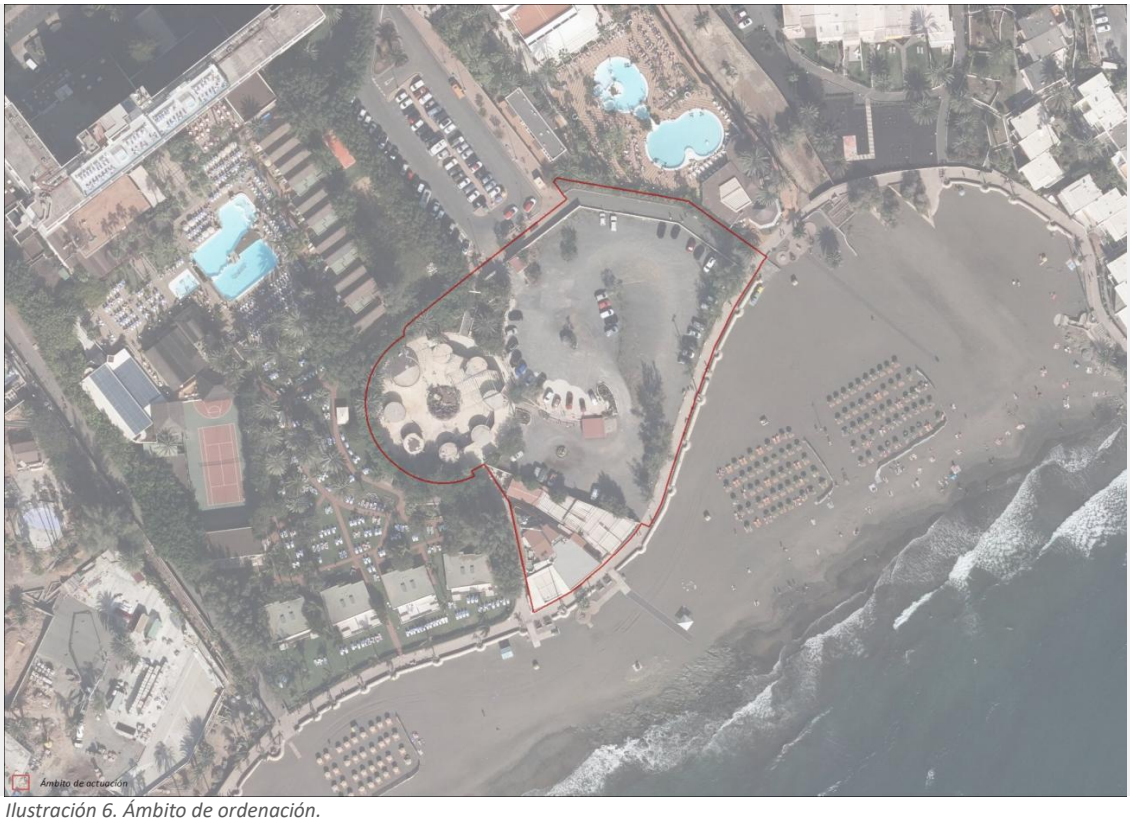


Ilustración 6. Ámbito de ordenación.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

En este sentido, se detallan a continuación las características ambientales de la referida parcela.

13.1. FACTORES Y ELEMENTOS CLIMÁTICOS

En consonancia con el clima propio de la región archipelágica de Canarias, las características de la zona de estudio quedan determinadas por la influencia de los vientos alisios, con ambiente cálido y precipitaciones anuales sensiblemente escasas que se sitúan en una media anual de 104 mm y una máxima mensual de 266 mm, con máxima diaria de 116 mm que se concentran en los meses de invierno, identificándose una estación seca entre los meses de mayo y agosto.

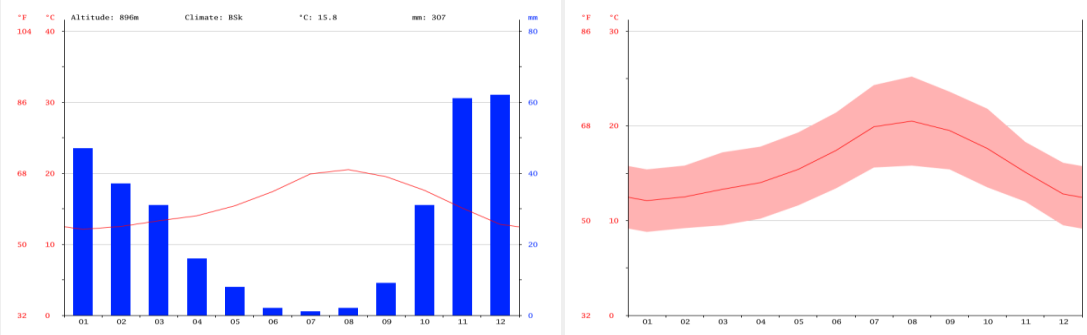


Ilustración 7. Diagrama ombrotérmico y régimen anual de temperaturas.
Fuente: Climate-Data.org.

En el caso particular de San Agustín y el área de estudio, la zona de interés se encuentra en un entorno costero orientado al sur que, en cierto modo y con especial detalle, está resguardada de la dirección dominante de los vientos del noreste que son los que habitualmente llegan cargados de humedad. Con alta influencia solar en horas y días durante el año, la temperatura media anual durante el día se encuentra

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 28/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

alrededor de los 22°C, algo menor de 20°C como media mínima diurna en diciembre y en torno a la máxima de 26°C durante los meses estivales, con oscilación térmica de unos 6°C.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Temp. media (°C)	*12.1*	*12.5*	*13.3*	*14*	*15.4*	*17.4*	*19.9*	*20.5*	*19.5*	*17.6*	*15.1*	*12.8*
Temp. mín. (°C)	*8.8*	*9.2*	*9.5*	*10.2*	*11.6*	*13.4*	*15.6*	*15.8*	*15.4*	*13.5*	*12*	*9.5*
Temp. máx. (°C)	*15.4*	*15.8*	*17.2*	*17.8*	*19.3*	*21.4*	*24.3*	*25.2*	*23.6*	*21.8*	*18.3*	*16.1*
Precipitación (mm)	*47*	*37*	*31*	*16*	*8*	*2*	*1*	*2*	*9*	*31*	*61*	*62*

Tabla 3. Temperatura y precipitaciones por mes.
Elaboración propia.

En definitiva, características que invitan a la celebración de las actividades sobre las que se sustenta el desarrollo turístico en la zona litoral donde se localiza el área objeto de esta MM.



Ilustración 8. Clasificación climática de Köppen.
Fuente: Luque et al (2024) .Elaboración propia.

13.1.1. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Existen evidencias de la incidencia del cambio climático en las características de los factores climáticos constatadas desde el nivel global ala escala local. El *Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos*[14], recopila las características climáticas generales en Canarias y las tendencias históricas de los factores climáticos los cuales advierten, basados en datos publicados por la Universidad de La Laguna (Dorta et al, 2018), de las nuevas variaciones en el clima posiblemente motivadas por los efectos del cambio climático: ascenso de las temperaturas más pronunciados en verano, aumento apreciable del número de noches tropicales, gran irregularidad de las precipitaciones, tendencia general a la disminución de las precipitaciones, estimación del incremento del nivel medio del mar en Canarias de 17 cm desde 1927 hasta 2018 o un descenso de la altura media de las olas de 0,004 mm por año.

Postulando estas mismas conclusiones, se redactó la *Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*[15]. En este estudio se concreta que existirá un incremento de las temperaturas medias, afecciones al régimen de lluvias, sequías, nevadas, fenómenos

[14] Contribución al proyecto MAC-CLIMA (MAC2/3.5b/254), liderado por el Consejo Insular de Energía de Gran Canaria en el marco del Programa de Cooperación Interreg V-A España-Portugal (Madeira-Azores-Canarias) 2014-2020, cofinanciado al 85% con fondos FEDER. [Disponible en: https://mac-clima.energiagrancanaria.com/2195/].
[15] En adelante, EIACCGC.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 29/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

meteorológicos adversos y períodos de calima densa; efectos que debieran atenderse en la configuración de las propuestas de ordenación en la medida que éstas pueden ayudar a mitigar dichos efectos.

En datos publicados en el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de San Bartolomé de Tirajana[16], se señala que este municipio se ve expuesto a diferentes niveles de riesgos climáticos destacando con una valoración ALTA la presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina, así como por inundación en barrancos, riesgos por vientos extremos e incendios forestales:

Tipo de riesgo climático		Indicador	Código	Valor	Nivel de riesgo
Calor extremo		Días con temperaturas máximas igual a superior a 32ºC y temperaturas mínimas iguales o superiores a 24ºC en el último año	CE	0	Bajo
Frío extremo		Días con temperaturas mínimas iguales o inferiores a -1ºC en el último año	FE	0	Bajo
Precipitación extrema		Días con precipitaciones iguales o superiores a 25mm en 24 horas en el último año	PE	0	Bajo
Inundaciones y elevación del nivel del mar		Presencia de barrancos con riesgo de inundación fluvial	IN	2	Alto
		Presencia de tramos de costa con riesgo de inundación marina		10	Alto
Sequía y escasez de agua		Índice SPI de los últimos 24 meses	SE	-0,6	Moderado
Tormentas		Número medio anual de días de tormenta	TO	2,7	Moderado
		Viento extremo. Días en los que la racha de viento supera los 70 km/h		9	Alto
Movimientos en masa		Riesgo de dinámica de laderas (RIESGOMAP)	MM	Moderado	Moderado
Incendios naturales		Nivel de riesgo municipal por incendio forestal (DGSE)	IF	Alto	Alto
Alteraciones químicas		Intrusión marina	AQ	Bueno	Bajo
Amenazas biológicas		Amenazas por enfermedades	AB	1,16	Moderado
Otros	Oleaje	Meses en los que se supera la altura máxima de ola de 4m en el último año	OL	0	Bajo
	Calima	Días de calima al año	CA	85	Moderado

Ilustración 9. Riesgos climáticos en el municipio.
Fuente: Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de San Bartolomé de Tirajana.

Las proyecciones en la tendencia de los datos de temperatura de la Agencia Estatal de Meteorología, representando 3 escenarios posibles, estiman como un escenario suave un incremento de 1 °C en el año 2100 y de en torno a 4 °C para el escenario más extremo:

[16] *En adelante, PACES.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 30/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

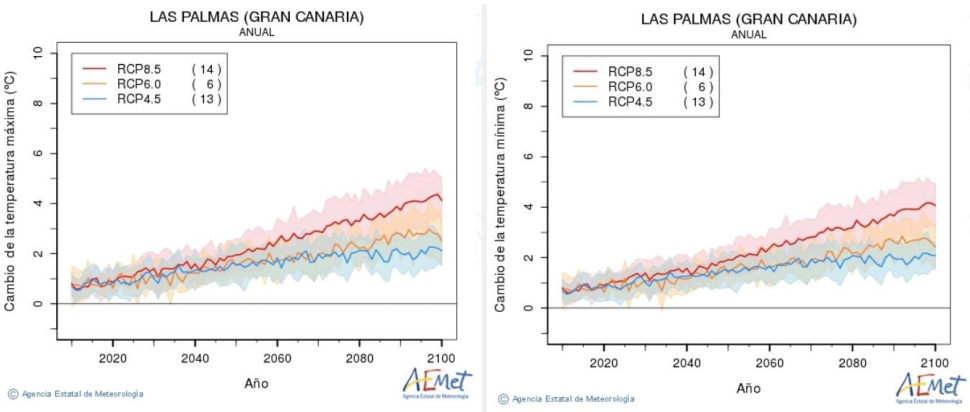


Ilustración 10. Proyección para 2100 considerando el cambio de la temperatura máxima y mínima partiendo del periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria.
Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI[17].

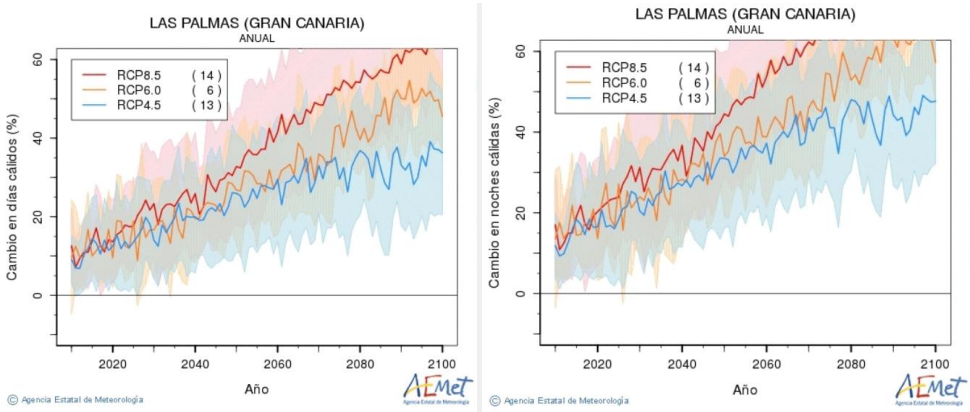


Ilustración 11. Proyección para 2100 considerando el número de días y noches cálidas, cuyos cambios se expresan en porcentaje respecto al periodo de referencia 1961-2100 en Gran Canaria.
Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

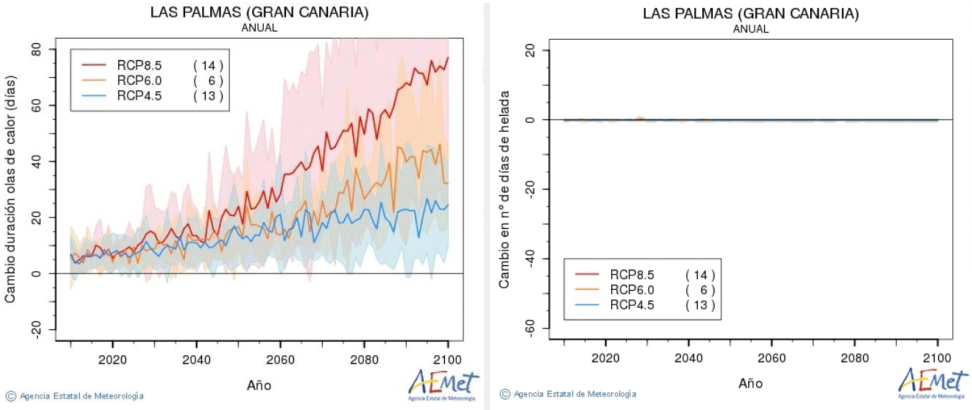


Ilustración 12. Proyección para 2100 considerando la duración de las olas de calor con respecto al periodo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se concibe una ola de calor como al menos 5 días consecutivos con temperatura máxima superior al percentil 90 del periodo de referencia. Se conciben las heladas como el número de días con temperatura mínima inferior a 0 °C.
Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

[17] *https://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/cambio_climat/result_graficos?w=0&opc1=353&opc2=Tm&opc3=Anual&opc4=0&opc6=0*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 31/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

En el caso de las precipitaciones, las proyecciones indican una reducción de las lluvias:

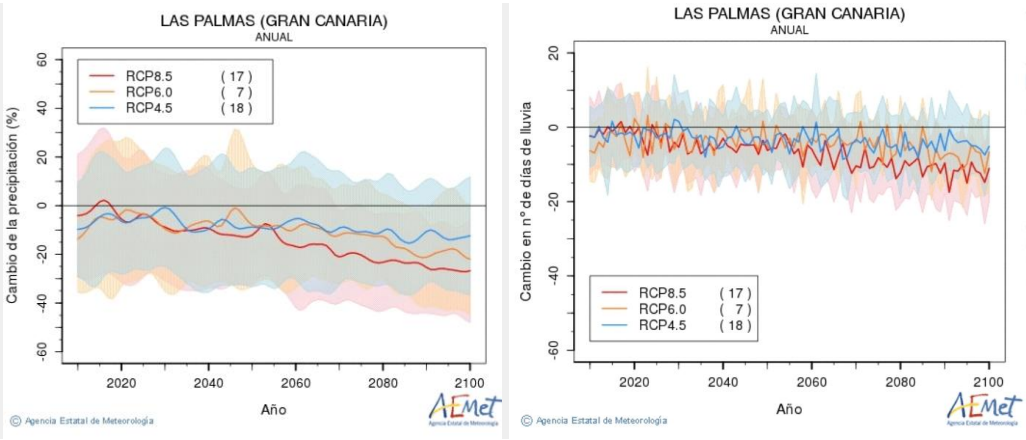


Ilustración 13. Proyección para 2100 considerando los cambios en la precipitación y los días de lluvia en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Los días sin lluvia comprenden el número de días con precipitación total igual o superior a 1 mm. Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Este cambio en la precipitación tendrá mayor incidencia en las vertientes norte de las islas occidentales, asociada a la disminución de la cobertura de nubes:

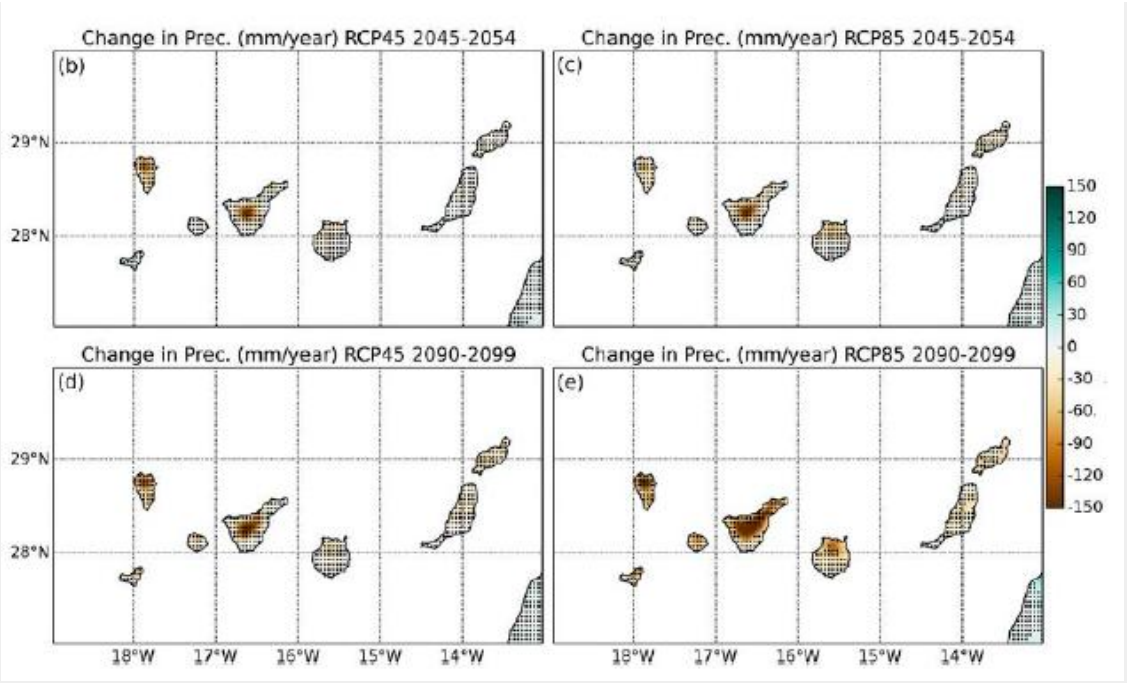


Ilustración 14. Proyecciones de aumento-disminución de la precipitación anual media para a mediados (arriba) y finales de siglo (abajo), bajo dos escenarios de emisiones de efecto invernadero.
Fuente: Estudio recopilatorio de indicadores de cambio climático en países de costa noroccidental de África y Archipiélagos Macaronésicos de datos de Expósito et al, 2015.

Esta situación propiciará un cambio en la duración de los períodos secos:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 32/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

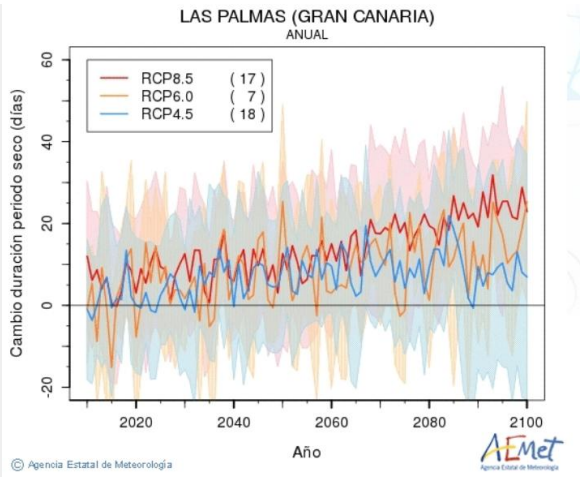


Ilustración 15. Proyección para 2100 considerando los cambios en la duración de períodos secos en relación intervalo de referencia 1961-2000 en Gran Canaria. Se conciben como períodos secos el número máximo de días consecutivos sin precipitación o con precipitaciones inferiores a 1 mm.
Fuente: AEMET. Proyecciones climáticas para el siglo XXI.

Los resultados de estas proyecciones inducen a una mayor probabilidad de alcanzar los indicadores de amenaza climática estimados en el PACES, con lo que el ámbito de ordenación se verá afectado, como el resto del territorio municipal e insular, por la incidencia de este fenómeno y lo expondrá en mayor medida a las afecciones ya descritas, por lo que el instrumento debiera atender a éstas y establecer determinaciones enfocadas a su mitigación.

13.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La caracterización geológica y geomorfológica del ámbito de estudio, y del territorio insular en general, queda determinada por la naturaleza y origen volcánico a la que se agregan transformaciones derivadas de la acción de factores abióticos y de la intensidad de las acciones antrópicas.

Desde el punto de vista geomorfológico, la localización del área de estudio queda enmarcada en el extremo inferior de las rampas y laderas de San Agustín cuya composición geológica queda configurada por tres unidades bien diferenciadas de tres tipos. Una dominante de lavas fonolíticas-nefelínicas (con cierta presencia de traquitas y peralcalinas), de distribución amplia por toda la isla, aunque con especial afloramiento en este entorno (entre los Barrancos de Tirajana y de Fataga), con materiales de las últimas emisiones del Ciclo I[18] y apilamientos habituales de 2 a 22 metros de espesor. Y otras dos conformadas por depósitos; una de carácter aluvial vinculadas al Barranco de San Agustín (tramo bajo del Barranco de Las Yeguas), formados por arenas y gravas originadas por la erosión y sedimentación que producen principalmente los caudales torrenciales de los barrancos del sur, y que se acumulan principalmente en zonas próximas a la desembocadura, con potencias de entre 1 y 3 metros (en este caso, vinculados a depósitos de derrubios de laderas y coluviones), y otra que se corresponde con depósitos de playas de arena y cantos con granulometría semejante a la de materiales de barranco y que, en contacto con la morfología marina pasa a una cobertura de sedimentos finos y a una acumulación localizada de bolos en una primera franja de hasta 200 metros de profundidad.

[18] *Descripción de las Unidades Geológicas de Gran Canaria.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 33/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 16. Geología.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Así, en el mismo orden, las unidades geológicas se corresponden con las unidades II, VII y VIII del Mapa Geotécnico que las define como coladas y macizos sálicos, depósitos aluviales y coluviales; y suelos arenosos (terrenos favorables en el primer caso y desfavorables en los otros dos, según el Código Técnico de Edificación).



Ilustración 17. Plano geotécnico.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Se debe destacar la pendiente que presenta la parcela en cuestión, al tratarse de una zona rellena con materiales sedimentarios y sobrantes de obras, existen dos niveles diferenciados: una pendiente considerable creada a partir de materiales sedimentarios acumulados en la parcela a modo de talud y otra suave por la que acceden los vehículos que estacionan en las cercanías del paseo con el que limita.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 34/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 18. Desnivel en la Parcela D-1.
Fuente: elaboración propia.

13.3. EDAFOLOGÍA

Los rasgos geomorfológicos determinan el estado actual de degradación de los suelos en el municipio de San Bartolomé y, por ende, en la zona de San Agustín. En una primera escala, a nivel municipal las pendientes acusadas y plataformas de la zona baja se combinan con las condiciones de un clima árido, restringiendo el desarrollo de suelo en esta zona que, si bien cuenta con suelos de moderada y alta capacidad agrológica en el interior/medianía (sobre todo en fondos de barranco y donde estos se ensanchan), se encuentra especialmente condicionada en la zona costera donde, además, los usos económicos de mayor intensidad, vinculados a la actividad turística han sustituido a los primarios.

En consecuencia, existe cierta homogeneidad de suelos en la zona, predominando litosoles asociados con Agrid, además de aridosoles de poca fertilidad por su bajo contenido en materia orgánica y su fragilidad ante la erosión. Hechos que, junto a la presencia de leptosol lítico y calcisol pétrico de erosión intensa, en los que se presenta complejo el proceso de edafogénesis, explican la baja capacidad agrológica de esta zona, agravada por la presencia de horizontes pedregosos en superficie y de drenaje escaso con afloramientos rocosos, constituyendo estas algunas de las características identificadas que impiden el uso agrícola del suelo no ocupado por la edificación u otras como la transformación antrópica en el entorno de proximidad a la costa en el ámbito de estudio de San Agustín que, además, es de elevada salinidad y/o alcalinidad. Factores que limitan de igual modo la renaturalización.

13.4. HIDROLOGÍA

A partir de la revisión del Plan Hidrológico de Gran Canaria, y sobre la información sobre su demarcación hidrográfica, se identifica la correspondencia del ámbito de estudio de la MM con la intercuenca Tirajana – Maspalomas. En particular un espacio que, acorde con el Inventario Nacional de Erosión de Suelos (Año 2006), forma parte de la unidad hidrológica 12.303; sujeta a una red de drenaje radial de cierto desarrollo y compleja orografía que parte desde la zona de medianías.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 35/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 19. Intercuenca Tirajana-Mapalomas.
Fuente: Plan Hidrológico Insular de GC.

Por lo general, la citada red queda caracterizada por barrancos de entidad escasa o relativa en comparación a otros de la isla como por ejemplo el Barranco de Tirajana. Cauce que precisamente acoge las aguas desde el punto más elevado de la isla y de zonas intermedias a lo largo de su recorrido y en cuya desembocadura se concentran habitualmente la mayor parte de los daños y efectos negativos derivados de las corrientes de agua fluvial de la zona sur de la isla.

En lo concerniente a otros barrancos, el de San Agustín (situado al Este del ámbito de actuación, aunque no de forma contigua) no sufre las consecuencias derivadas de avenidas y episodios de precipitaciones torrenciales, limitándose a hechos como pequeños desprendimientos en el tramo vinculado a su desembocadura o a surcos pronunciados en la arena de la playa, longitudinales al propio barranco y producidos por la propia corriente de agua fluvial. Además, la retención del recurso hídrico mediante presas y tomaderos situados en cotas medias; así como en su caso, la canalización del tramo bajo del barranco de San Agustín, reducen o limitan los posibles efectos derivados de las dinámicas hidrológicas fluviales.

13.4.1. ZONAS CON POTENCIAL EXPOSICIÓN A RIESGOS HIDROLÓGICOS

Entre los riesgos asociados a la componente hidrológica, se asocian aquellas situaciones producidas por exceso de agua, como las inundaciones; o por defecto, como las sequías(Ilustre Colegio Oficial de Geólogos, 2008, p.19).

Los riesgos hidrológicos en Gran Canaria se asocian con aquellos fenómenos de inundación o avenidas ocasionados por los episodios de lluvias torrenciales, siendo muy destructivos debido a las características del territorio; o por la inundación costera debido a la subida del nivel del mar con motivo de los efectos del cambio climático.

En cumplimiento de los mandatos normativos recogidos en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se elaboraron los Mapas de Peligrosidad y Riesgos de

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 36/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Inundación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación[19] correspondientes al drenaje territorial o fluvial y a las costeras.

El ámbito de ordenación se encuentra íntegramente en la *ARPSI ES120-ARPSI-0018* denominada *Desde Playa de las Burras hasta El Veril*, por lo que se ve afectada por riesgos de inundación costera.



Ilustración 20. ARPSI costeras en el ámbito de ordenación.
Fuente: Plan de Inundaciones. Mapas de peligrosidad y Riesgo de inundación.

Por el contrario, ninguno de los barrancos circundantes al ámbito representa ARPSI fluviales.

A pesar de ello, cabe citar que en las desembocaduras de los barrancos de El Veril y Las Burras se han producido avenidas de agua que han supuesto una mayor problemática.



Ilustración 21. Efectos derivados de episodios climáticos adversos en noviembre de 2014.
Fuente: elDiario.es

Respecto a lo anterior, el citado Plan Hidrológico define riesgo de erosión medio y permeabilidad baja para el entorno en el que queda enmarcado la MM, determinado en parte por el origen volcánico del

[19] *En adelante, ARPSIs.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 37/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

territorio y por otros factores abióticos, hecho que contribuye además a la complejidad para obtener y almacenar agua.

En este sentido, y en lo que se refiere a recursos hídricos, teniendo en cuenta la escasez de precipitaciones y la capacidad limitada del acuífero insular para abastecimiento de toda la población (realizado a través de nacientes y captaciones de aguas subterráneas escasamente localizadas en proximidad al ámbito de estudio), es preciso citar que el aprovechamiento se complementa a partir de la desalación y regeneración de agua de mar, vinculándose a San Agustín la desaladora localizada en Las Burras, utilizada principalmente para regadío, usos recreativos y usos no potables urbanos.

13.4.2. INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático amenaza la disponibilidad del recurso agua debido a la concurrencia de sequías que motiva y a la alteración química producida en las masas de agua subterráneas por la intrusión marina.

En el contexto del ámbito de ordenación, la afección directa por estos fenómenos climáticos puede no ser inmediata, pero los efectos indirectos son sustanciales. La minoración en la disponibilidad de agua debido a sequías prolongadas o a la intrusión marina puede alterar las proyecciones de demanda establecidas en el planeamiento vigente. La capacidad de satisfacer las necesidades hídricas planificadas para usos urbanos puede verse comprometida, afectando el equilibrio hidrológico y generando desafíos en la gestión del recurso.

Adicionalmente, el cambio climático puede influir en los patrones de precipitación, llevando a eventos más intensos y erráticos, lo que podría traer consecuencias en términos de inundaciones repentinas y escorrentía superficial, afectando la gestión hídrica y la infraestructura asociada, cuestión que se analizó en el apartado anterior.

Además, en las zonas costeras, el cambio climático provocará un aumento del nivel del mar debido a diversos factores globales como la disminución de la cobertura de los hielos polares y los glaciares o a una expansión térmica de los océanos. Esta situación supone un grave riesgo para Canarias por la concentración de actividades y asentamientos en la franja costera.

Analizando las previsiones de afección por subidas del nivel del mar en intensidad media y baja en una franja temporal de 5 a 100 años, se puede observar que la Parcela D no se vería afectada por este fenómeno:



Ilustración 22. A la izquierda, previsiones en 5 años. A la derecha, previsiones en 100 años. Se representa en color azul las previsiones en intensidad alta y, en verde, intensidad media.
Fuente: visor PIMA Adapta Costas Canarias.

En resumen, la incidencia del cambio climático en la hidrología implica una mayor frecuencia e intensidad de eventos extremos, lo que afecta directamente a la disponibilidad y calidad del agua. Supondrá una cuestión a evaluar cómo las propuestas de ordenación plantean soluciones ante estos efectos del cambio climático o, incluso, plantean medidas para adaptarse y mitigarlas.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 38/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

13.5. FLORA Y FAUNA

Al tratarse de un ámbito especialmente urbanizado y transformado por las actividades antrópicas, la presencia de elementos bióticos es sumamente limitada, al menos en lo referente a cobertura territorial o presencia de comunidades en el interior del área de estudio o con carácter de proximidad, localizándose únicamente dos áreas de suelo desnudo o desprovista de urbanización, coincidentes con la playa en el frente litoral y con una zona contigua a la GC-500, dispuesta en ladera, cuyo suelo está cubierto por vegetación únicamente en un escaso 10% según el Mapa de Ocupación de Suelo de 2012 del Gobierno de Canarias.

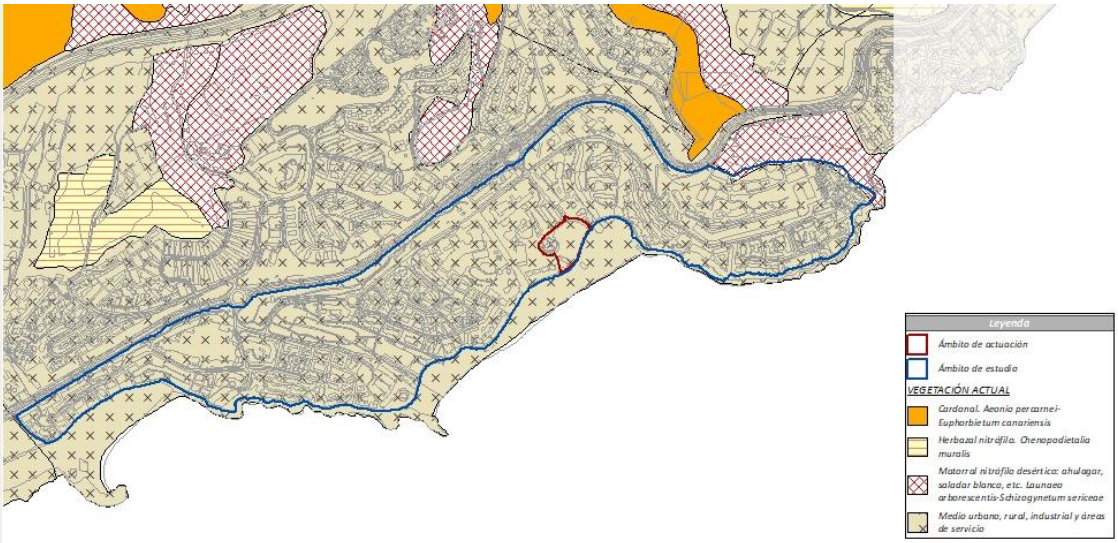


Ilustración 23. Mapa vegetación actual.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

En particular, en lo que respecta a vegetación y flora autóctona, su presencia es discontinua a lo largo de la zona turística litoral, y prácticamente inexistente en el ámbito de estudio, donde dicha presencia es despreciable en algunas laderas o bordes de infraestructura. Por su parte, las especies utilizadas con fines ornamentales se dividen entre alóctonas en donde se diferencian la buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*), el rabo de gato (*Sideritis tragoriganum*), la casuarina (*Casuarina equisetifolia*), el flamboyán (*Delonix regia*), diversos tipos de cactus; y autóctonas, como *Phoenix canariensis*, concentradas principalmente en espacios libres y mantenidas mediante aportes hídricos que posibilitan su adaptación y supervivencia. En general, todas ellas dispuestas en proximidad al borde oeste de la parcela.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 39/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 24. Vista de la cobertura vegetal en torno a la parcela objeto de estudio. Elaboración propia.

A partir de la cobertura vegetal se desarrollan las comunidades y hábitats faunísticos. En este sentido, las aves predominan en este entorno frente a otros vertebrados terrestres (aunque sin destacada presencia), entre las que se pueden observar individuos de mirlo común (*Turdus merula*) o bisbita caminero (*Anthus berthelotii*). La presencia particular de otras especies en el área de estudio objeto de la MM se limita a comunidades de invertebrados y otros sin particular valor, destacando únicamente un área de interés faunístico de proximidad circunscrita a las zonas en ladera de Morro Besudo y en el fondo de barranco de San Agustín, vinculada a las comunidades vegetales de balos (*Plocama pendula*), si bien no se localiza ninguna agrupación interrelacionada con el área de estudio.

Además de lo anteriores, cabe citar algunas comunidades de proximidad de carácter marino que, atendiendo al contenido de los Estudios Ecocartográficos[20] consultados, se conoce el arenal no vegetado de mayor cobertura y predominancia hasta los 200 metros de profundidad, con presencia de sebadal disperso, sebadal y fondos mixtos.

13.6. BIODIVERSIDAD

En lo referente a la biodiversidad, se acude al *Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

En este sentido, la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad* establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, en desarrollo del artículo 45.2 de la Constitución; la cual se materializa a través del citado Inventario, en el que se integran los siguientes:

[20] *Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Fecha: 2000.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 40/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

ECOSISTEMAS	*El Catálogo Español de Hábitats en Peligro de Desaparición.* *Inventario Español de Zonas Húmedas.* *Inventario Español de Hábitats Terrestres. (*)* *Inventario Español de Hábitats Marinos. (*)* *Inventario de Paisajes.* *Mapa forestal de España.*
FAUNA Y FLORA	*Inventario Español de Especies Terrestres. (*)* *Inventario Español de Especies Marinas. (*)* *El Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial incluyendo el Catálogo Español de Especies Silvestres Amenazadas.*
RECURSOS GENÉTICOS	*Inventario Español de Bancos de Material Biológico y Genético referido a Especies Silvestres.* *Inventario Español de Parques Zoológicos* *Recursos Genéticos Forestales*
RECURSOS NATURALES	*Inventario Español de Caza y Pesca* *Inventario Español de los Conocimientos Tradicionales* *Inventario Forestal Nacional(*)* *Mapa de suelos LUCDEME* *Otros componentes de la Estadística Forestal Española(*)*
ESPACIOS DE PROTEGIDOS Y/O DE INTERÉS	*Dominio Público Hidráulico* *Dominio Público Marítimo-Terrestre* *Inventario de Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales (*)* *Inventario Español de Lugares de Interés Geológico* *Inventario Español de Patrimonios Forestales. Catálogo de montes de utilidad pública (*)* *Red de Vías Pecuarias*
EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD	*Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras* *Inventario de Daños Forestales* *Estadística General de Incendios Forestales(*)* *Inventario Nacional de Erosión de Suelos (*)* *Registro Estatal de Infractores de Caza y Pesca* *Red de Estaciones Experimentales de Seguimiento de la Erosión y la Desertificación (RESEL)*
RECURSOS COMPLEMENTARIOS	*Legislación de referencia*

Tabla 4. Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
Elaboración propia.

Estos han sido consultados a fin constatar si el ámbito de la MM se encuentra integrado en este inventario, siendo que no existen referencias especialmente destacadas que deban ser puestas en relevancia al objeto de esta, aunque no está de más mencionar que en el medio marino próximo al entorno, habitan al menos tres especies protegidas incluidas en los catálogos nacional y/o regional: *Cymodocea nodosa* (seba), *Delphinus delphis delphis* (delfín común) y *Kogia breviceps* (cachalote pigmeo).

De igual modo, en el marco de la LSENPC se ha llevado a cabo la comprobación de los Espacios Naturales Protegidos declarados en la isla de Gran Canaria no existiendo tampoco espacios relevantes en la zona de estudio.

Finalmente, se encuentra la figura de la RN00, conformada por las Zonas Especiales de Conservación y Zonas Especiales de Protección de la Aves.

Sin embargo, el ámbito de ordenación no integra ninguna ZEC o ZEPA, pero sí se encuentra cerca de la ZEC marina *ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.* Con posterioridad se analizará si debido a las disposiciones de ordenación de las propuestas se advierte alguna afección a dicho espacio.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 41/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

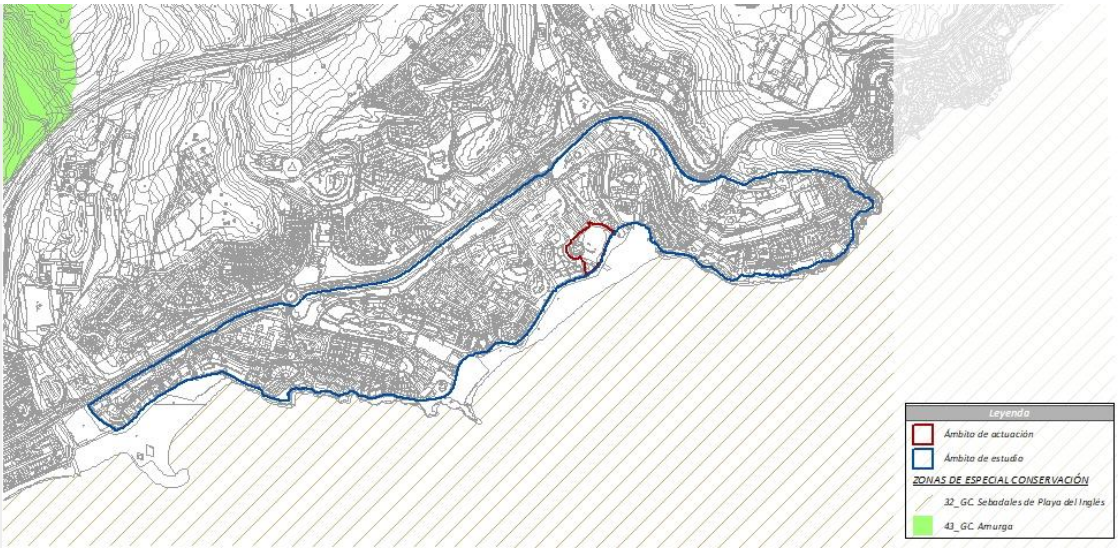


Ilustración 25. ZEC próximas al ámbito de ordenación.
Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

13.7. POBLACIÓN

El ámbito de ordenación se localiza en el núcleo de San Agustín, en la entidad poblacional 29_San Agustín, en el municipio grancanario de San Bartolomé de Tirajana.

La población total de este núcleo en 2022 fue de 1.749 habitantes, de los cuales 908 son hombres y 841 mujeres denotando un perfil demográfico masculinizado.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 42/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

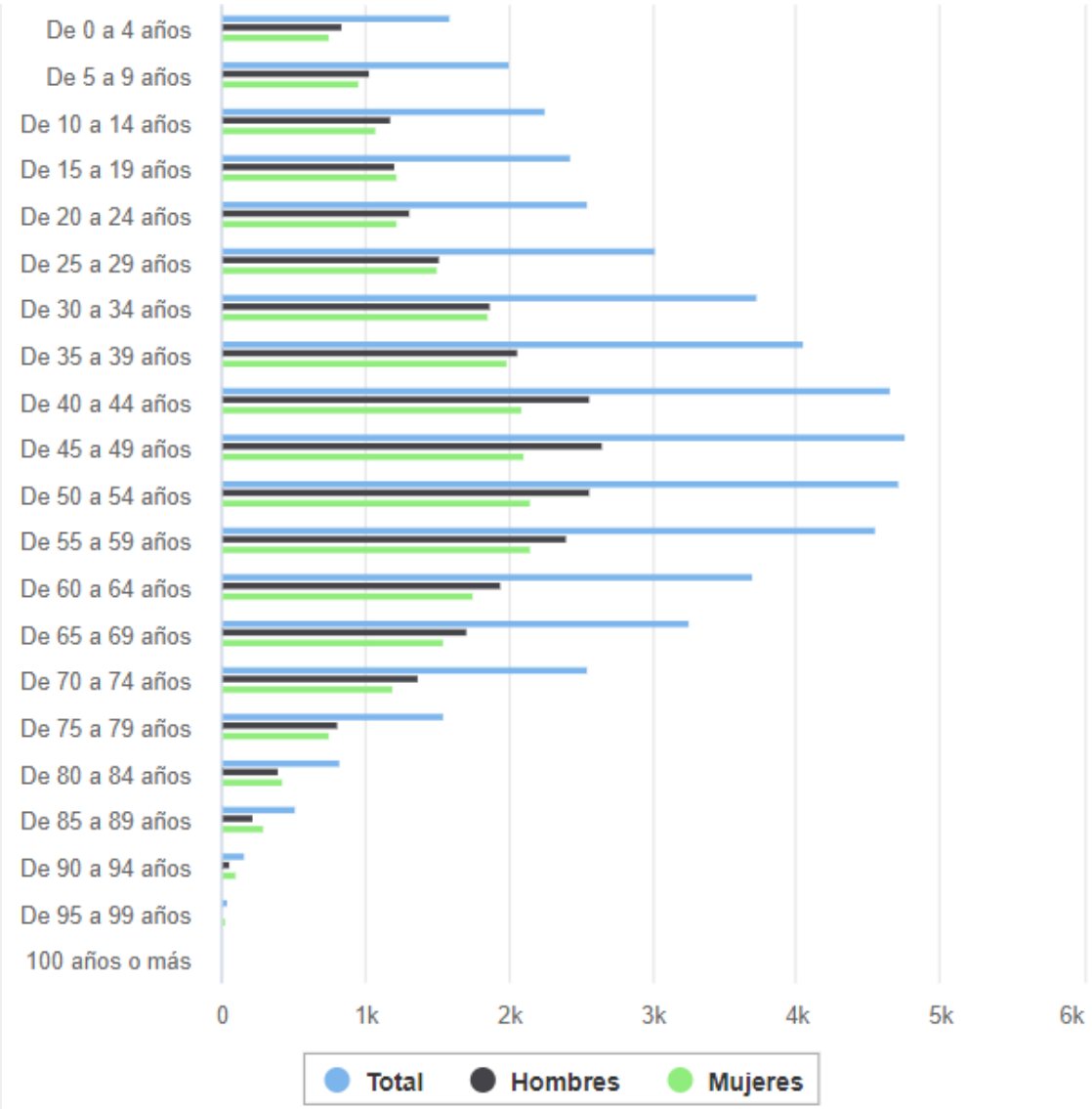


Ilustración 26. Población según sexos y grupos de edad en la entidades singulares y núcleo de San Agustín en 2022. Fuente: ISTAC.

Esta población se agrupa de la siguiente manera: 188 personas entre los 0 a 17 años, 1.119 entre los 18 a 64 años y 146 entre los 65 y más años. Estos datos aluden a un perfil demográfico en regresión pues el grueso de la población está en edad activa, pero se prevé un envejecimiento que pone en riesgo la estabilidad demográfica. Este fenómeno se sucede en toda Canarias.

Como enclave turístico, el municipio de San Bartolomé de Tirajana recibió aproximadamente 1.583.049 turistas en 2023[21]. Esta población turista se concentró en los meses de temporada alta (meses comprendidos entre octubre y abril).

[21] *Número de turistas mensuales por municipio de destino, desglosados por continente y país de residencia según el instituto Nacional de Estadística. La mediación se ha realizado a partir de la posición de los teléfonos móviles.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 43/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 27. Distribución de la población turística en 2023 en San Bartolomé de Tirajana. Fuente: INE.

13.7.1. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

En general los usos se encuadran en el entorno de la Parcela D son los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel
- Hotel o apartamentos
- Apartamentos.

Normalmente los usos se podían relacionar con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología —que podía ir desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows extensivo con 2 plantas— ,la posibilidad de tener una tipología que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y posteriormente residencializados, etc. han hecho que la realidad es que, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen en explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado la baja, reabre el establecimiento también tras una Renovación integral.

En segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahotelero de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado renovaciones ejemplares como “El Yate” o “Las Barcas”, pero son inversiones de alto coste que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 44/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

13.7.2. PERSPECTIVA DE GÉNERO

La consulta de diversa bibliografía (manuales y guías técnicos de Administraciones Públicas, publicaciones de organizaciones y colectivos que trabajan en la materia, así como documentos académicos/científicos) apunta a líneas de análisis sobre perspectiva de género en el urbanismo a la planificación: (1) accesibilidad y movilidad, para garantizar que los diferentes colectivos sociales tengan igualdad de oportunidades en términos de transporte público, senderos peatonales, y acceso a servicios esenciales; (2) seguridad urbana, con el fin de abordar preocupaciones específicas de género en el diseño urbano, como la iluminación, la visibilidad de espacios púbicos y la prevención del acoso sexual; (3) vivienda y espacios residenciales, relacionado con las decisiones que desde planificación pudiesen afectar la vivienda y los espacios residenciales, como la accesibilidad a servicios, la distribución de equipamientos y la seguridad en áreas residenciales; o (4) equipamientos y servicios, que garanticen una buena distribución para asegurar que satisfacen las necesidades específicas de los colectivos, incluyendo centros de salud, escuelas, guarderías y otros servicios públicos.

Por lo que respecta a seguridad, se articula un análisis de los puntos críticos, de los generadores de actividad, del mobiliario, áreas ajardinadas y vegetación urbanas, señalización, recorridos y disposición de espacios libres. La falta de visibilidad, accesibilidad o diseño urbano adecuado propicia comportamientos incívicos o delictivos. Además, la presencia de áreas sin desarrollar puede afectar a la movilidad de algunas personas, ya que podrían sentirse menos seguras al transitar por ellas, especialmente durante la noche.

En el ámbito de ordenación se identifica el entorno del viejo centro comercial/balneario, actualmente en desuso y estado de abandono, como un enclave crítico desde el punto de vista de la seguridad en el ámbito de ordenación debido a que dibuja un tramado de vías peatonales con baja visibilidad e iluminación que podría poner en riesgo la seguridad de los diferentes colectivos que transitan por estas vías.

De otra parte, la parcela D1 actualmente constituye un solar que es utilizado como aparcamiento. Aunque es de titularidad privada, es común advertir personas transitando por el mismo como un espacio que da acceso al litoral por encontrarse sin una barrera física que impida el paso a esta. Ello supone una merma a la accesibilidad y movilidad pues se está utilizando un espacio no destinado a esta finalidad por lo que no reúne las condiciones óptimas que garanticen la seguridad y accesibilidad en este espacio.

Finalmente, los servicios comerciales que se dan en la Parcela D son insuficientes y desvinculados e ineficaces para servir a las necesidades específicas de la población.

13.8. PATRIMONIO CULTURAL

A pesar de la riqueza cultural que se concentra en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, el área de interés no cuenta con elementos de valor declarado u otros que susceptibles de serlo. Esta afirmación se fundamenta en la revisión de fuentes y bases de datos disponibles de carácter insular y municipal, entre las que destaca el Catálogo de edificios, conjuntos y elementos de interés histórico – artístico; y la relación de Bienes de Interés Cultural de Gran Canaria.

13.9. PAISAJE

Para el caso que interesa, el paisaje debe ser entendido (tal como refirió en su memoria de información el Plan Territorial Parcial Playa del Inglés PTP-8[22]) como *"recurso vinculado de modo unívoco al turismo, entendiendo incluso con carácter de equipamiento de la oferta alojativa"*. Aunque *"…es posible que este territorio constituya, para buena parte de los turistas, poco más que el marco escenográfico lejano de una actividad que se desarrolla casi siempre en un entorno inmediato absolutamente urbano y generalmente trivial; pero, aun así, el recurso básico del paisaje está ahí, dispuesto para ser consumido"*[23].

[22] *Anulado por Sentencia del Tribunal Supremo n.º 1.891/2016 de 20 de julio.*
[23] *Faustino G. Márquez (2005).* El paisaje como recurso. *Revista BASA, n.º 28*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 45/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Con respecto a lo expuesto, el ámbito de estudio se caracteriza por la combinación del paisaje propio de la urbanización turística con el carácter natural de las playas anexas a éste, combinando los aspectos propios del litoral turístico de municipios como Mogán (como la urbanización en lomas de Morro Besudo), y el reconocible escenario conformado por el binomio arenales-ciudad turística que caracteriza la imagen de Maspalomas-Costa Canaria.

En concreto, en el entorno inmediato del ámbito de actuación, la urbanización discurre sobre una pendiente moderada que acaba en la ejecución del paseo marítimo, eje que actúa como elemento de contacto entre la playa y el espacio urbanizado. Destaca en el skyline de este tramo las grandes alturas de algunas edificaciones hoteleras que componen el fondo escénico de la segunda línea de mar, en contraposición con las edificaciones de escasa entidad que ocupan la primera franja del frente litoral, afectadas en su mayoría por un alto grado de obsolescencia.

Así, y en particular respecto al ámbito de actuación desde el punto de vista de la calidad visual, destaca el abandono de algunos espacios dentro de la trama urbana, entre los que encontramos la parcela D1, vacante desde la demolición del restaurante La Rotonda hace más de veinte años.



Ilustración 28. Vista del ámbito de actuación de la MM (Playa de San Agustín y Morro Besudo al fondo) desde el Hotel Costa Canaria.
Fuente: http://www.spain-grancanaria.com

13.9.1. EL PAISAJE SEGÚN EL PGOS Y EL PMM

En consonancia con lo anterior, la información ambiental integrada en el documento de Aprobación Inicial del PGOS, reconoce para la zona de San Agustín un valor moderado de la calidad visual del paisaje según la densidad y presencia de elementos vegetales y al grado de transformación humana, que ha derivado en la transformación de sus condiciones paisajísticas naturales. Una valoración que parte de la consideración del paisaje como "*una porción de espacio caracterizado por un tipo de combinación dinámica, y por consiguiente inestable, de elementos geográficos diferenciados (abióticos, bióticos y antrópicos), que actuando dialécticamente unos sobre otros, hacen del paisaje, un conjunto geográfico indisociable, que evoluciona en bloque, tanto bajo el efecto de las interacciones entre los elementos que lo constituyen, como bajo el efecto de la dinámica propia de cada uno de los elementos considerados separadamente*"; a partir de la definición de George Bertrand. Fundamentada en el relieve, la vegetación y las actuaciones humanas como componentes del paisaje, la valoración propuesta por el PGOS, entiende las unidades de paisaje organizadas a través de los elementos básicos de la estructura, cubierta y usos que existen en el territorio.

Además de lo anterior, el PGOS diferencia para la valoración entre paisajes rurales y urbanos; referidos estos últimos (entre otros) a San Agustín, para los que ha tenido también en cuenta los espacios libres existentes y su estado, la dimensión de los viales con relación a la altura de los edificios (a mayor altura debe corresponder más anchura de la vía), el estado de las construcciones y las tipologías de la trama (considerando positivo un alto grado de homogeneización). Análisis que jerarquiza los resultados

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 46/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

mediante cinco valores (muy baja, baja, media, alta y muy alta calidad visual), por lo que resulta para San Agustín un valor intermedio de la calidad visual.

En relación con lo expuesto, el PMM diferencia también entre soporte natural, soporte funcional y espacio edificado; integrando en este último el espacio objeto de la presente MM con valor alto de la calidad visual.

En consecuencia, es notable la importancia de este ámbito con relación a la configuración paisajística del litoral, más si cabe teniendo en cuenta la relevancia de éste en un entorno en el que se desarrolla la actividad turística, y donde el paisaje se presenta como uno de los elementos de mayor atractivo para el visitante.

13.10. MOVILIDAD Y TRANSPORTES

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.



Ilustración 29. Callejero turístico.
Fuente: IDECanarias.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500). Vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un aparcamiento público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado; la misma que conecta con la calle Las Retamas que es la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 47/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 30. Paseo de San Agustín.
Fuente: cosasdearquitectos.com

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto a la parcela de actuación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más angosto que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria). Vía que, además de acoger el mayor flujo peatonal y estar dotada de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGOS, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, como consecuencia del turismo local de segunda residencia y los usuarios de la propia playa. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con una frecuencia de paso estimada entre los 20-60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que, desde el punto de vista turístico, presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y el área metropolitana de Telde, así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte–este–sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor dimensión cuentan con menor frecuencia o cobertura, motivo por el cual pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado frete al trasbordo entre varias líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes que adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a los traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la insuficiente iluminación de determinadas vías

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 48/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

(principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

13.10.1. CARECTERÍSTICAS Y FLUJOS DE LA MOVILIDAD

Llegar a esbozar este escenario concluye reconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad y que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio.

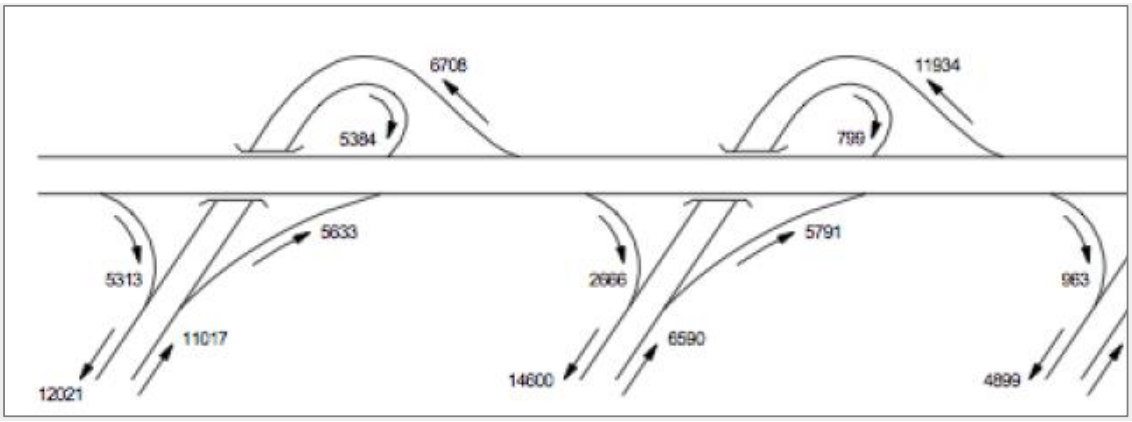


Ilustración 31. Esquema de flujos de los enlaces de Tarajalillo y Las Burras con la GC-1.
Fuente: PGOS.

Así, tomando como base el citado estudio de movilidad del PGOS, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajalillo y las Burras) entran y salen del núcleo turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Estas conexiones canalizan aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un importante papel en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

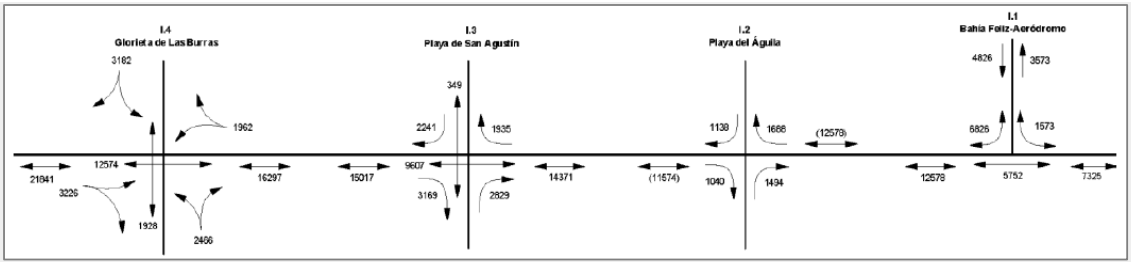


Ilustración 32. Esquema de flujos de los enlaces de la GC-500 en el tramo urbano a su paso por San Agustín y entorno de proximidad.
Fuente: PGOS.

Un núcleo turístico cuya evolución demográfica, según el EMU del PGOS, había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC., considerando que este incremento se ha producido en el contexto sociocultural del sur de Gran Canaria, donde tradicionalmente la movilidad está basada en el uso del vehículo privado; conlleva un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Este hecho supone, entre otros, un aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 49/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística (tanto local como externa) en lo que a movilidad y transportes se refiere, genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente, planteado en previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata, pues, de una complicación añadida a la que de por sí genera una discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de las dinámicas de los movimientos originados por turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan como consecuencia del uso residencial y sus necesidades asociadas, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y la de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero). Tal es así que, del análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen; mientras que los viajes con destino en San Agustín representan solo el 6,36%, procedentes en su mayoría desde Playa del Inglés y Maspalomas.

13.11. CALIDAD AMBIENTAL

Se entiende la calidad ambiental como el conjunto de características ambientales que califican el estado, disponibilidad y acceso a componentes de la naturaleza y la presencia de posibles alteraciones en el ambiente que puedan alterar sus condiciones y los de la población de una determinada zona o región.

Sobre la calidad del aire, la Red de Control y Vigilancia de Canarias señala como buenos los resultados vinculados respecto a parámetros de concentración de SO2, NO2 y O3; así como de partículas en suspensión de <10um, correspondiente a la zona ES0510 – Sur de Gran Canaria que toma los datos de la estación localizada en la propia área de estudio de San Agustín, y al que se refiere la medición consultada de fecha 13 de junio de 2018.

Por otra parte, en lo que a emisión de ruidos se refiere, a partir del Mapa Estratégico de Ruidos de Carreteras del año 2012 publicado por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, se identifica el nivel sonoro LDEN (24h) del área de estudio (y su zona de proximidad), con valores de entre los 30 y los 55 dB (A) en la mayor parte del área de estudio de la MM. Niveles que se consideran bajos, que aumentan de forma genérica a mayor proximidad a la vía GC-500, y que incluso son inferiores a 30 dB (A) durante la noche para el ámbito de actuación definido como objeto de la MM y que se han visto incrementados durante el período comparativo de 2007-2012.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 50/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

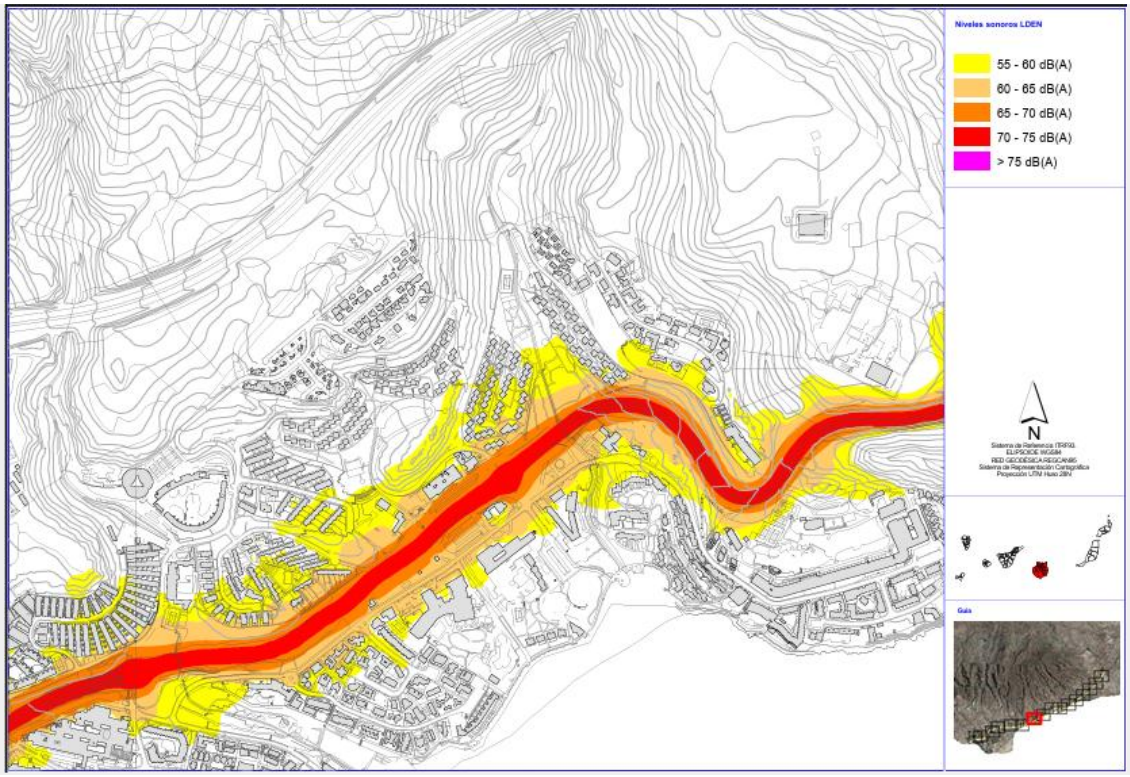


Ilustración 33. Niveles sonoros LDEN en las proximidades del ámbito.
Fuente: Plano 2.4.2. del Mapa de Ruidos de Canarias 2012.

Respecto a la calidad del agua de las zonas de baño, a partir del Censo de Vertidos desde Tierra al Mar en Canarias del período 2016-2017, se conoce que existe un punto de vertido denominado 09GCSB – Aliviadero EBAR Monter EL Moro: ubicado en Morro Besudo, al Este del área de estudio, titularidad de ELMASA y en situación administrativa no autorizada según información del Censo. El mismo bombea por gravedad las aguas residuales urbanas de la zona hasta la EDAR de Bahía Feliz, desde una cota de +20 metros, a través de una conducción de desagüe de fibrocemento cuyo estado se valora como bueno. Conducción habilitada para actuar únicamente en momentos puntuales como aliviadero de la estación de bombeo de la que no se conoce más información.

El mismo se corresponde con el punto de muestreo identificado con el código A-5-8 de los anteriormente referidos Estudio Ecocartográficos. Zona a la que se asigna categoría APTA para el baño a partir del Informe Sanitario del Servicio Canario de Salud, al que se vincula como excelente la clasificación anual del agua de baño y con ello, la concesión de la Bandera Azul para el período 2018/2019.

14. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

A fin de mantener (en lo posible) la consonancia entre la información ambiental de referencia y el presente DAE y evitar dobles evaluaciones sobre el mismo ámbito, el diagnóstico ambiental toma como base el contenido del diagnóstico del PGOS, así como el del PMM. Esta información, consultada y completada sobre los aspectos específicos pertinentes, se ha modificado en aquellos casos en los que se ha considerado necesario por no adecuarse a la concreción del ámbito de la MM. El objetivo es adecuar la metodología de este estudio a las existentes y ofrecer un marco comparable entre estos documentos.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 51/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	F	B	A
2	Fb Fa	Bf Ba	Af Ab
3	Fba Fab	Bfa Baf	Afb Abf

Ilustración 34. Esquema de la clasificación de las unidades ambientales del PGOS.
Fuente: PGOS.

En este sentido, el PGOS define las unidades ambientales como "*porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito o caracterizadas por un paisaje y un funcionamiento común que se definen o delimitan atendiendo además al predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones*". Se diferencia entre las unidades ambientales de carácter:

- Natural.
- Agrícola.
- Mixto.
- De transición.
- Urbano y asentamientos de población.

Es en este último grupo, Unidades de Carácter Urbano y asentamientos de población, en el que queda incluido el ámbito de la MM, en concreto en la *Unidad ambiental U-7*, descrita por su denominación como área turística con predominio de la edificación en bloque, como parte de las unidades urbanas.

Por su parte, la unidad ambiental de referencia para el PMM es la definida con el código A-2-5, integrada en el sistema o tipología de *unidades de espacio edificado del frente urbano litoral, entendido éste como el corredor que constituye en tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado*. Diferenciada de otras 28 unidades por factores como: el uso existente, la tipología edificatoria y la relación entre el espacio construido y el espacio libre.

Además de los anteriores, cabe tener en cuenta también algunos de los contenidos del diagnóstico que incorpora el PTP-8 acerca de las limitaciones de uso y problemática ambiental. Información que, a pesar de contener menor detalle que los instrumentos urbanísticos, aporta cuestiones que permiten clarificar o identificar el origen de determinados problemas o impactos descritos en los plantes citados anteriormente. Para ello se toma como referencia la información relativa a la unidad ambiental definida como *Área urbana de Playa del Inglés y San Agustín*.

Una vez identificadas las unidades ambientales homogéneas de referencia, se realiza el diagnóstico con base en la definición territorial de la unidad definida por el PGOS, (U-7) por considerarse de escala suficiente para la contextualización territorial y por contener la información más actualizada sobre el ámbito en cuestión. No obstante, se ha completado la información con los estudios desarrollados tanto por el PMM como por el PTP-8, por considerarlos complementarios y vinculantes con respecto al objeto de la modificación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 52/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

14.1. DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO

Mediante la revisión del diagnóstico ambiental de los documentos de planeamiento elaborados recientemente, se identifican los valores acerca de la capacidad de uso del ámbito de actuación de la MM. En este sentido, se trata de una valoración del PMM sobre la calidad para la conservación, las limitaciones de uso y las potencialidades; mientras que el PGOS valora la capacidad de uso como parte de la potencialidad, junto al valor cultural y la calidad para la conservación.

En cualquier caso, se hacen propias las definiciones y valoraciones aportadas en cada estudio entendiéndolas adecuadas para el diagnóstico del ámbito de actuación de esta MM. Tanto el PMM como el PGOS entienden la capacidad de uso del territorio en función de su mérito para ser conservado, así como de sus potencialidades para ser aprovechado.

Al respecto, en los apartados siguientes se incorpora la información en detalle, si bien, cabe traer al menos sobre la capacidad de uso, las cuestiones a las que apunta el PGOS mediante su diagnóstico, donde la U-7 se categoriza como una unidad ambiental con necesidad de mejora del paisaje urbano en relación con las condiciones de las edificaciones y/o de las infraestructuras. Dicha categoría es compartida con las contiguas U-6 y U-3 (igualmente de carácter urbano). Por el contrario, la unidad ambiental N-27, es la que presenta una capacidad de uso diferente, enfocada a la conservación puesto que contiene valores geológicos y de paisaje natural vinculados al entorno litoral y zona de playa. Así pues, la categoría vinculada a la U-7 pone de manifiesto que esta unidad no destaca particularmente por las condiciones estéticas de la edificación ni la adecuación funcional y paisajística de sus infraestructuras.

Como conclusión, se pone de manifiesto la necesidad de mejorar la calidad estética de las edificaciones a través de medidas que logren su rehabilitación e integración, así como otras que mejoren la funcionalidad de los viarios, como por ejemplo los tramos peatonales, los elementos urbanos como el mobiliario y las zonas verdes.

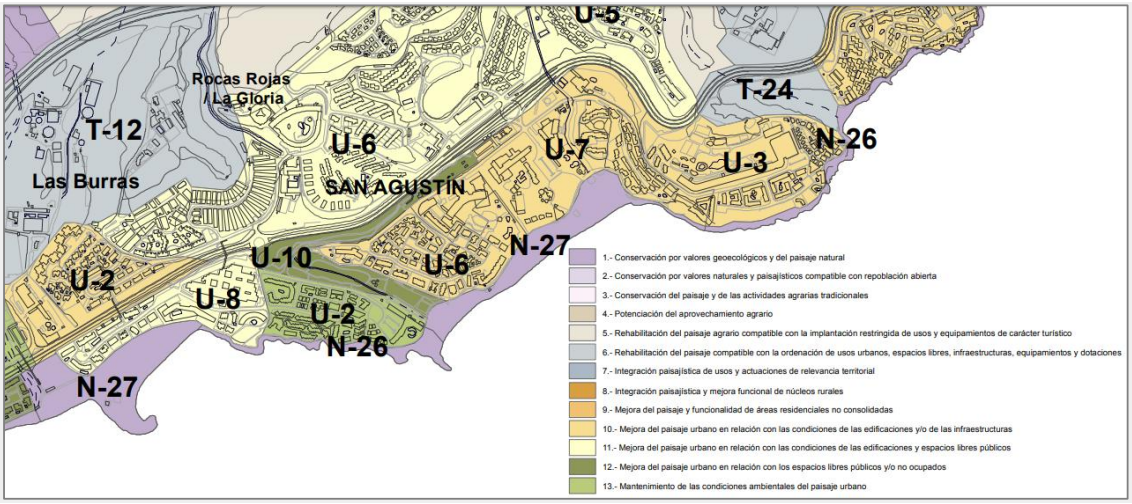


Ilustración 35. Calidad de uso.
Fuente: PGOS.

14.1.1. CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN

En este sentido, el contenido del PGOS entiende la calidad para la conservación como uno de los factores que determinan la potencialidad, refiriéndose a la conservación como la "*localización de elementos territoriales más importantes que deben ser conservados aglutinando las actividades más agresivas hacia zonas de menor valor*". Conceptualización en la que se entiende que el espacio urbano responde a características propias y diferenciadas del sistema natural-rural.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 53/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Así, para las unidades urbanas (en las que se integran las de asentamientos de población) se valoran las expectativas de calidad ambiental a partir de una fórmula ponderada que cuantifica la incidencia de los elementos territoriales, contemplando:

- Calidad de la biodiversidad a partir de las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico.
- Calidad visual del paisaje a partir de la valoración de las edificaciones (diversidad de tipología, altura, contraste de volúmenes, textura de fachadas, contraste de colores de fachadas y estado de conservación de edificaciones); de los viales (tipología, funcionalidad, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto); así como la valoración de los espacios libres públicos (tipología existente, estado de conservación, arbolado y jardinería; y armonización visual del conjunto).
- Calidad del patrimonio cultural a partir de la presencia de bienes patrimoniales y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC).

$CC = \frac{(Cbio * 2) + (Cvpai * 8) + (Cpcul * 4)}{14}$ Siendo: Cbio = Calidad de la biodiversidad Cvpai = Calidad visual del paisaje Cpcul = Calidad del patrimonio cultural	Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

Ilustración 36. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico de la calidad para la conservación del PGOS.
Fuente: PGOS.

El valor resultante para la unidad ambiental U-7 es alto (en contra de los valores bajo y muy bajo que son predominantes en el contexto San Agustín – Bahía Feliz, al igual que la tendencia del entorno de Playa del Inglés), similar a otras unidades generalmente vinculadas al frente litoral (o colindantes a este) del espacio urbano – turístico.

Por su parte, en la misma línea, la valoración contenida en el PMM reconoce que para el área de San Agustín el valor de calidad para la conservación es igualmente alto.

14.1.2. VALOR CULTURAL

Este diagnóstico se extrae únicamente del PGOS, que aplica una metodología basada en la distribución territorial, singularidad y estatus de protección del patrimonio a partir de la fórmula que se acompaña, distinguiéndolos resultados según el valor numérico a partir de la clasificación que se indica.

$VC = \frac{(dtp * 4) + (spp * 2)}{6}$ Siendo: VC = valor cultural vdtp = distribución territorial del patrimonio spp = singularidad y estatus de protección del patrimonio	Valores superiores a 2,81: unidades con valor cultural Muy Alto Valores comprendidos entre 1,50 y 2,81: unidades con valor cultural Alto Valores comprendidos entre 0,51 y 1,49: unidades con valor cultural Moderado Valores comprendidos entre 0,12 y 0,50: unidades con valor cultural Bajo Valores inferiores a 0,12: unidades con valor cultural Muy Bajo

Ilustración 37. Fórmula y clasificación aplicada en el diagnóstico del valor cultural del PGOS.
Fuente: PGOS.

Como resultado se obtiene que el valor cultural de la U-7 es muy bajo. Categoría que agrupa a más de tres cuartas partes de los sectores urbanos del municipio ya que no presentan ningún elemento de patrimonio cultural de especial relevancia, si bien esto no conlleva que este tipo de unidades dejen de tener interés para el conjunto escénico o del paisaje en el que se encuentran integrados.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 54/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

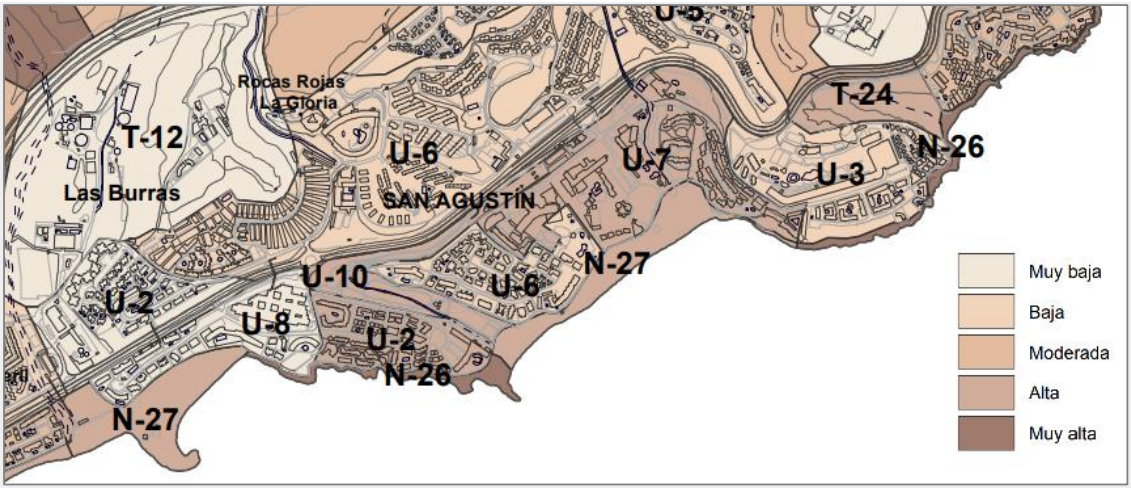


Ilustración 38. Calidad para la conservación.
Fuente: PGOS.

14.1.3. POTENCIALIDADES

Ya que el PGOS lleva a cabo su diagnóstico de potencialidades a través de la valoración de aspectos como la calidad para la conservación y el valor cultural sin tratar la potencialidad, el análisis de este punto se realiza con base en el contenido del PMM y del PTP-8.

En este sentido, el PMM desarrolla el diagnóstico a partir de la evaluación de las unidades ambientales que acogen ciertas actividades que, en busca de revertir positivamente sobre el desarrollo económico, no impliquen o tengan como consecuencia una modificación negativa en el entorno. Así, el PMM diferencia las potencialidades entre los siguientes tipos:

- Para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.
- Para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.
- Para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.
- Para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales.

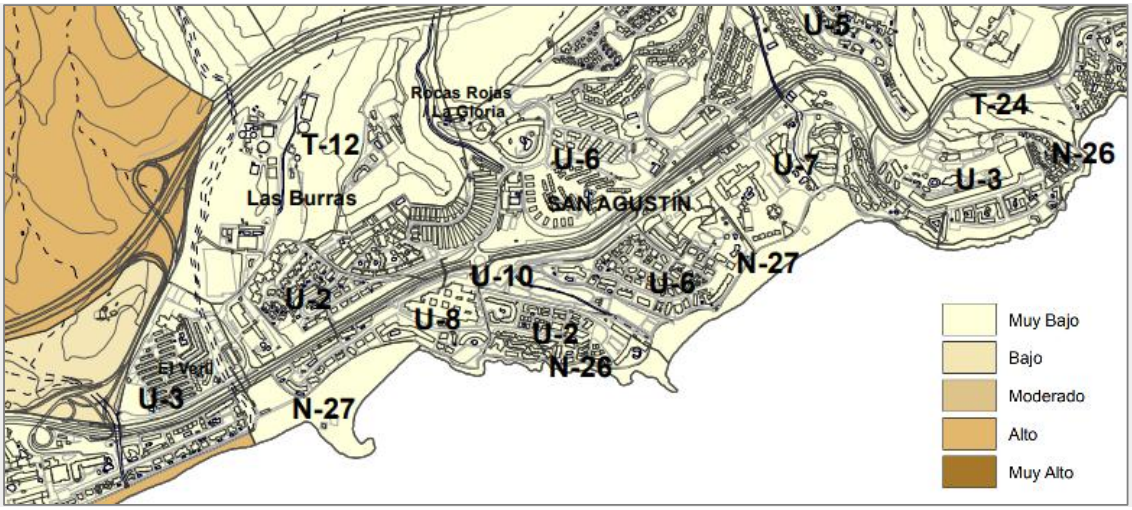


Ilustración 39. Valor cultural.
Fuente: PGOS.

A pesar de que el PMM no identifica la UA A-2-5 con ninguna de las tipologías referidas, se ha procedido a realizar un extracto de las cuestiones contenidas en dichas tipologías en los casos en que exista relación

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 55/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

respecto a la situación y el estado actual de la parcela de interés. De este modo, entendiendo como potencialidad el *conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio (en este caso desde el punto de vista turístico*), se obtiene como resultado la correspondencia entre el ámbito de actuación objeto de la MM y las diferentes tipologías de potencialidad de uso descritas por el PMM para las unidades ambientales. Estas son potencialidades para:

- La mejora de la accesibilidad y funcionalidad: por estar en contacto con el frente litoral como parte del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales (en este caso no vinculada a oferta comercial/complementaria) con calidad visual del paisaje moderada, siendo susceptible de mejora como espacio intermedio entre la franja litoral y la zona de interior.
- La reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos: por contener una parcela urbana sin edificar que genera efectos nocivos sobre la calidad escénica del entorno turístico; con especial trascendencia debido a su dimensión y/o proximidad a áreas receptoras de visitantes (como por ejemplo la propia playa) y de canalización de flujos (como por ejemplo el paseo marítimo) y al enorme potencial que posee para acoger nuevas actuaciones o usos turísticos.
- El aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados: por estar en una situación privilegiada de primera línea, en el marco de una urbanización turística necesitada de un proceso de revitalización y renovación a través de operaciones que diversifiquen la oferta y presten servicios diversos al dominio público, como los usos turísticos de equipamiento complementario y los alojativos.
- La mejora de tratamiento estético y gestión de residuos en espacios libres obsoletos que no se encuentran en funcionamiento. Esto se plantea mediante medidas para revitalizar o revalorizar este espacio a fin de mejorar la calidad estética para el aprovechamiento actual, con previsión de una futura demanda de la actividad turística a la que hace referencia también el propio PMM.

Es oportuno además tener en cuenta que, entre los factores o elementos de interés ambiental reconocidos en el estudio realizado por el PMM se encuentran el clima y la calidad de las playas (cuestiones de carácter ambiental) frente a la oferta de actividades culturales, el recreo infantil o la oferta complementaria. Cuestión que en cierto modo resalta la necesidad de considerar la implantación de ciertos usos, más aún cuando se plantea frente a espacios de relevancia o fragilidad ambiental, como ocurre en el caso de la presente MM, a fin de no comprometer su valor, con vistas al futuro de las diferentes parcelas y su entorno.

Además de lo anterior, por su parte y desde un punto de vista de la valoración de las potencialidades, el PTP-8 relaciona la potencialidad a los usos vocacionales entre los que diferencia los siguientes valores:

- Naturales (presencia de ecosistemas poco degradados o elementos singulares).
- Estético (calidad visual del paisaje y elementos que percibe un observador, principalmente geomorfológicos y vegetación, visibilidad y elementos antrópicos).
- Relacionados con la productividad primaria.
- Relacionados con la actividad secundaria y terciaria.

Asignados a cada uno de ellos los valores que acompañan, se percibe cómo los resultados particulares resultantes para la unidad ambiental *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* difieren en cierto modo de los resultados en caso de utilizar la metodología aplicada (en el mejor de los casos y en particular) al ámbito de estudio de la MM. Así, si bien se estima que los valores naturales y de productividad primaria y secundaria/terciaria presentan una correspondencia semejante entre el *Área Urbana de la Playa del Inglés y San Agustín* y el ámbito de estudio de la MM; en el caso de los valores estéticos, el valor para el segundo caso es especialmente mayor que el resultado fijado en el PTP-8, debido principalmente a las características del espacio de estudio de la MM que acoge un entorno eminentemente relacionado con la franja litoral, con aspectos morfológicos de mayor particularidad que en el caso de la unidad del PTP-8 donde (si bien no existe un alto contraste de fondo paisajístico) se presenta en altura el entorno de Morro Besudo, quedando el resto del espacio de estudio en una vista inferior donde el continuo urbanizado cae con suave desnivel desde la GC-500 hasta el borde costero.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 56/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

NATURALES	*Muy alto: la vegetación presente se corresponde con la potencial climácica, y/o la geomorfología es idónea para la presencia permanente de especies emblemáticas.* *Alto: Existe una vegetación bien conservada en general, y/o la morfología favorece la presencia de especies emblemáticas.* *Medio: Se observan modificaciones en vegetación potencial, y/o la morfología permite la presencia de especies emblemáticas* *Bajo: Se observan modificaciones importantes en la vegetación potencial, o la morfología puede servir de cobijo esporádico a determinadas especies emblemáticas* *Muy bajo: No existe vegetación en la unidad y/o morfología no favorece la presencia de especies emblemáticas*
ESTÉTICOS	*Muy alto: Paisaje espectacular, formaciones con intensos contrastes cromáticos, ausencia de elementos discordantes y visibilidad elevada.* *Alto: Morfología que incrementa notablemente el valor del paisaje, formaciones con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes son escasos y la visibilidad elevada.* *Medio: La morfología incrementa el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, hay elementos discordantes pero la visibilidad es baja.* *Bajo: formación con intensos contrastes cromáticos, la morfología no influye decisivamente en el valor del paisaje, hay elementos discordantes y la visibilidad es elevada* *Muy bajo: la morfología no influye en el valor del paisaje, formación con ligeros contrastes cromáticos, los elementos discordantes definen el paisaje y la visibilidad es muy elevada*
PRODUCT. PRIMARIA	*Alto: presenta un elevado potencial agrícola* *Medio: presenta un potencial agrícola bajo* *Bajo: no presenta potencial agrícola*
PRODUCT. SECUNDARIA Y TERCIARIA	*Muy Alto: presencia de todas las infraestructuras necesarias y proximidad a zonas urbanas.* *Alto: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y abastecimiento, saneamiento y electricidad además de cercanía a zonas urbanas.* *Medio: Presencia de carreteras y/o ferrocarril y/o abastecimiento y/o saneamiento y/o electricidad y relativa cercanía a zonas urbanas.* *Bajo: Presencia solo de carreteras secundarias y zonas urbanas alejadas.* *Muy Bajo: Ausencia de infraestructuras y zonas urbanas muy alejadas o difícilmente accesibles.*

Tabla 5. Metodología para el cálculo de potencialidades del PTP-8.
Fuente: extraído y adaptado del PTP-8.

Esta situación, en la que el valor estético muestra cierta relevancia (estimada en un valor medio) junto a la productividad secundaria o terciaria (particularmente terciaria vinculada al interés turístico que acoge la zona), pone de manifiesto que cuestiones como el tratamiento de las alturas juega un papel fundamental en el escenario visual de este entorno donde, si bien se percibe en cierto modo una pantalla edificatoria en el fondo escénico que acota un continuo edificatorio de escasa altura en la zona Oeste (con establecimientos alojativos como los hoteles Corallium Beach, Costa Canaria o Tamarindos en primer plano, y otros de fondo como los hoteles Corona Roja en El Veril o Beach Club en San Agustín). Mientras, en la zona Este (más próxima al ámbito de actuación de la MM), se presenta en el entorno próximo al emplazamiento del ámbito de actuación de la MM, un progresivo aumento de las alturas a medida que asciende la ladera de Morro Besudo desde cotas más bajas, generando una visión escalonada de las alturas de las edificaciones, de la que resulta un escenario de cierto carácter orgánico entre los elementos antrópicos y la orografía.



Ilustración 40. Vista Oeste (izq.) y Este (dcha.) del ámbito de estudio.
Fuentes: Pinterest.es y tripadvisor.it

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 57/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Un efecto que, desde el punto de vista paisajístico, debiera mantenerse en futuras intervenciones tanto en la propia prominencia de Morro Besudo, como desde el entorno de base de esta prolongación en altura.

14.1.4. LIMITACIONES DE USO

El PGOS apunta que no existen limitaciones significativas en la U-7 frente a otras unidades con limitaciones derivadas de la calidad para la conservación significativa. Es preciso referir que, además de estas, la unidad contigua que acoge la playa de San Agustín forma parte de las unidades cuya limitación de uso deriva de su significativa calidad visual del paisaje (además de la derivada de la calidad significativa para la conservación). Hecho a tener en cuenta desde el punto de vista del interés paisajístico que se presenta en el frente litoral a diferencia del escenario contrario configurado, en contra, en el lado tierra donde no se identifica ninguna unidad contigua con limitación de uso diferente a la de la U7, al menos hasta el límite con la GC-1 y otras derivadas de sus riesgos naturales que se presentan con discontinuidad al Este y Oeste.



Ilustración 41. Limitaciones de uso.
Fuente: PGOS.

En relación, el PMM aborda las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales a la *coincidencia de un cierto número de recursos o limitaciones físicas en una misma unidad ambiental, entendiendo que esta coincidencia es la que determina el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que a su vez implican una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente*. Así, su diagnóstico diferencia cuatro tipos de limitaciones de uso principales entre las que se encuentran las derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales, la de los elementos bióticos terrestres; la pendiente del terreno; y la de los elementos de valor cultural. De entre estas, tal y como describe las limitaciones el propio PMM, no es posible relacionar la situación con alguna de ellas, siendo únicamente la calidad visual del paisaje la que pudiera ser determinante para establecer los usos del ámbito, no solo por los efectos de su implementación, sino por la oportunidad de que estos llegasen a ser precisamente desarrollados, ya que lo contrario podría suponer una reducción de la calidad ambiental del entorno tal y como ocurre en la actualidad tanto con la totalidad de la parcela D1 como con parte de las parcelas D2 y D3.

Por su parte, y en suma a lo anterior, el PTP-8 no concreta limitaciones de uso específicas acerca del ámbito de estudio de la MM, considera (aunque en el contexto de otros espacios concretos dentro de su ámbito,

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 58/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

con especial carácter natural y necesidad de conservación) la necesidad de prohibir determinados usos o actividades (a favor de los parámetros ambientales en general). Cuestiones que por su contenido son extrapolables (no por el carácter natural pero sí por cuestiones de conservación y/o recuperación o mantenimiento de la calidad ambiental del entorno) al ámbito de actuación de la MM teniendo en cuenta su estado actual. Estas son:

- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*
- *Alteración de las condiciones paisajísticas o medioambientales, salvo que estén motivadas por razones de gestión y conservación.*
- *Desarrollo de actividades que, por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la degradación de las características del medio.*

Al respecto, en cuanto a la limitación 1, es cierto que actualmente no se encuentran en activo las actividades comerciales de los usos previstos para la totalidad de las , pero debe entenderse que su falta de desarrollo en la actualidad (derivado tanto del declive en el caso del centro comercial como de la falta de interés o de oportunidad en el caso de la parcela D1) ha tenido como consecuencia indirecta la degradación del ámbito de actuación de la MM (en particular) y del entorno de proximidad (en general); aunque ello se deba directamente a la citada falta de desarrollo del correspondiente uso tras un largo período desde la aprobación de la correspondiente ordenación, y no a las actividades vinculadas al citado uso en sí mismo. Es decir, que la actual definición del uso comercial para el conjunto del ámbito de actuación de la MM y su falta de desarrollo han motivado a la degradación del entorno, por lo que se considera dicho uso como causante de peso del actual estado de las citadas parcelas.



Ilustración 42. Vista del impacto visual de la parcela D-1 junto a la Playa de San Agustín y el paseo litoral.
Fuente: www.visitarcanarias.com ©JuanApo

De igual modo, respeto a las limitaciones 2 y 3, viene a ser el actual uso de parte del ámbito de actuación (uso irregular como estacionamiento) el que genera una alteración de las condiciones paisajísticas, así como la degradación del propio ámbito de actuación de la MM y de su entorno.

14.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL E IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL TERRITORIO

Acerca de la problemática ambiental, realizado el trabajo de campo y la revisión del contenido de información y diagnóstico de los documentos de planeamiento de referencia, se ha comprobado que, en líneas generales, persiste la problemática y los impactos contenidos tanto en el PGOS como en el PMM. En relación, se exponen a continuación aquellos aspectos que dichos planes aportan acerca de las unidades ambientales que en cada caso contienen el ámbito de actuación que centra el interés de la presente MM, incorporando además las especificidades o ajustes pertinentes para concretar con mayor precisión la situación ambiental actual de dicho ámbito.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 59/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

Así, por una parte, el PGOS establece que la problemática ambiental de la U-7 es el *dominio de problemática relacionada con la estética y adecuación ambiental de edificaciones y construcciones*. Escenario para el que se describen problemas concretos entre los que (con relación al objeto de la MM) conviene destacar:

- Mal estado de conservación y/o gestión del solar, así como ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas del solar de la parcela D1 y de su uso actual como estacionamiento.
- Construcciones en ruina, en el caso de la edificación que acogía el centro comercial preexistente.
- Escasa integración visual de borde en el caso del cerramiento habilitado en el perímetro del centro comercial preexistente en desuso.

Por su parte (y en la misma línea) el PMM refiere para la unidad A-2-5 el *dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.* Una tipología que para el ámbito de actuación de la MM queda relacionada con el mal estado de conservación de las edificaciones y con la concentración excesiva de cartelería. Además, con relación a la infraestructura viaria de proximidad, el mismo plan señala como problemática el estado obsoleto o degradado de los accesos a la playa para las que se vinculan cuestiones como tipología inadecuada de luminarias, degradación del mobiliario urbano o escasa integración visual de borde urbano con respecto al medio no ocupado.

En definitiva, se trata de cuestiones que afectan en conjunto a la calidad del paisaje urbano, principalmente relacionado con la falta de integración de la parcela D1 que es la que presenta una mayor cuenca visual, tanto desde la playa como vista desde el interior; además de su uso actual, que lleva a integrar los impactos derivados de la estancia o presencia de vehículos (motorizados y particulares como agravante) junto a un espacio de especial fragilidad, como es el espacio litoral en su conjunto; y los que derivan en general de una edificación en ruinas como sucede en otra parte del ámbito. Dos situaciones (el uso irregular de la parcela D1 y el estado ruinoso de la edificación de carácter comercial de la parcela D3) que parten de la falta de desarrollo de los usos actuales previstos (en ambos casos comercial) que, ya sea por el escaso atractivo o rentabilidad de las actividades contenidas en esta tipología de usos o por cualquier otra cuestión que haya llevado a la falta de interés de su promoción, revierten desde tiempo atrás no solo en la evolución y concentración de los citados impactos y problemática, sino en una evolución agravante en detrimento tanto de la calidad ambiental del espacio urbano de interés turístico como de la del espacio natural vinculado.

14.3. OTROS ASPECTOS CON POSIBLES EFECTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Mediante la valoración de la información y diagnóstico disponibles en la revisión previa de los citados documentos de planeamiento (PGOS, PMM Maspalomas Costa Canaria y PTP-8) ha sido posible identificar la situación de la capacidad y las limitaciones de uso, el valor cultural o la problemática ambiental (entre otros) del ámbito de estudio y de actuación. Además de estas, se identifican otros aspectos de los cuales derivan (de forma algo más genérica) efectos de carácter ambiental. Hecho por el cual se estima oportuno referirlos en este otro apartado.

Respecto de la movilidad y los transportes, la caracterización citada como parte de la información del ámbito de estudio, deriva tomar en consideración como aspecto negativo aquellos que pueden revertir del uso indiscriminado del vehículo privado. Entiéndase con ello el volumen de los flujos de tráfico rodado en proximidad a la parcela objeto de la MM que, además, acoge actualmente un uso irregular vinculado precisamente al estacionamiento por encontrarse una oportunidad en la falta de aparcamientos públicos frente al volumen de vehículos que se da habitualmente en la zona.

Una situación a la que, además se presenta como agravante por no favorecer al cambio o mejora, la falta de jerarquía viaria que revierte en la desorientación de quienes se desplazan por la zona, con mayor efecto sobre los viandantes o peatones, especialmente cuando se trata de visitantes o turistas que desconocen el entorno, puesto que llega a generar desorientación y, en consecuencia, inseguridad y falta de comodidad respecto al destino; aún mayor en un entorno en el que son habituales las vías con fondos de saco.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 60/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

En relación con lo anterior, la distribución del mobiliario urbano sobre las aceras dificulta también el tránsito peatonal; elementos entre los que se encuentran, por ejemplo, papeleras o contenedores de residuos habitualmente colocados junto o sobre aceras, en ocasiones de difícil localización. Hecho que revierte igualmente de forma negativa, en este caso, en la gestión de residuos y su efecto ambiental entendido desde la escala local. Deshechos que cuando acaban fuera de los depósitos destinados a tal fin llegan a generar una reducción de la funcionalidad de la red de drenaje que, en apariencia, pudiera ser suficiente en lo que se refiere a la vinculación o presencia en el viario vinculada a la recogida de aguas pluviales si se tiene en cuenta los días que a lo largo del año registran precipitaciones en esta zona de la isla. En cualquier caso, este sistema se entiende deficiente frente a la intensidad de las precipitaciones que, aunque escasas, se presentan habitualmente torrenciales, derivando de ello efectos de pérdidas materiales que conllevan fuertes impactos.

Sobre estas cuestiones aporta información también el PMM que, en la evaluación de carencias y debilidades de su ámbito, relacionadas con el objeto de la MM, refiere la falta de atractivo de espacios que, ya sea por falta de ejecución o por su inadecuada funcionalidad, revierten en la obsolescencia desde el punto de vista de la seguridad o la calidad ambiental, entendida además como el grado de inadecuación de la ordenación vigente. Es esta última una cuestión de base que habitualmente pudiera pasarse por alto como punto de partida para la recuperación o impulso de un espacio (no solo desde el punto de vista urbanístico sino como parte también de la calidad ambiental). Cuestión de tanto peso como lo es la residencialización creciente que viene sufriendo en entorno turístico en su conjunto, y el de El Veril – San Agustín – Bahía Feliz en particular.

Frente a todas estas cuestiones, además de las contenidas como parte de la información sobre análisis y diagnóstico previo cabe referenciar, tal como hace el PMM, algunos de los objetivos ambientales que desde el punto de vista local se ven comprometidos frente a la situación actual y las modificaciones futuras que pudieran darse respecto del ámbito de estudio y/o el ámbito concreto de actuación de la MM. Estos son, por ejemplo:

- La rehabilitación del espacio urbano-turístico respecto a la imagen del destino de cara al interés como destino.
- El incremento del bienestar a través de la calidad ambiental y paisajística.
- Contribuir a una ordenación racional con incidencia en la organización de los usos apropiados de referencia para un entorno que, a pesar de acoger uso residencial, las determinaciones de su ordenación deben orientarse al turismo por cuestiones, entre otras, de optimización de su funcionalidad como sistema y de garantizar su productividad vinculada al terciario.
- Potenciar elementos y actividades que eviten, reduzcan o sustituyan otras con efectos negativos desde el punto de vista paisajístico y de la calidad visual el ámbito.
- Fomentar el atractivo turístico preservando su identidad mediante la integración de productos turísticos que permitan renovar o rehabilitar el entorno en su conjunto en consonancia con los valores naturales como pudieran ser hábitos de vida saludables o cuidado personal, entre otros.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 61/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO VII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tal y como consta en el *Capítulo V. Propuestas de ordenación* de la MJ, las Alternativas de ordenación planteadas en la MM son las siguientes:

La ordenación de la parcela D acometerá la alteración de los usos, la incorporación de usos de dominio público, el establecimiento de un paso de acceso al mar y la adecuación de parámetros para posibilitar el desarrollo de una actuación de singularidad y calidad arquitectónica que impulse la modernización del ámbito de San Agustín.

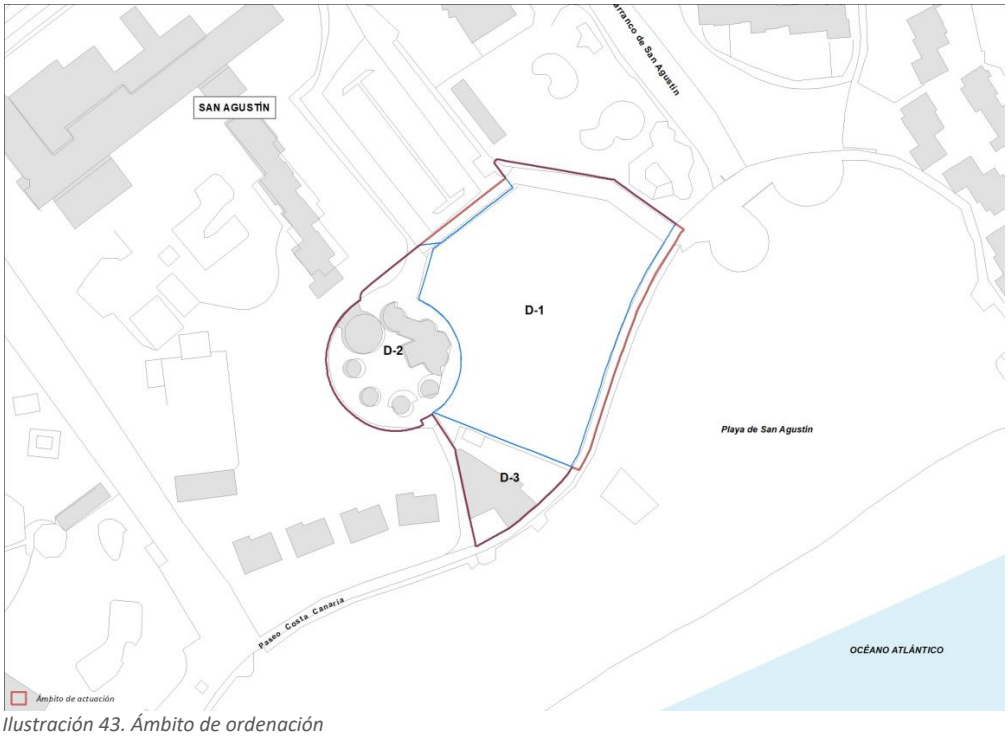


Ilustración 43. Ámbito de ordenación
Fuente: MJ.

15. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 desarrolla, respecto al planeamiento vigente, con mayor amplitud la capacidad de los servicios potenciales a desarrollar y la mejor adaptación a los requerimientos del producto turístico. Para ello se incorpora como uso característico principal el Equipamiento turístico complementario, con la definición que para ello recoge la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-01. Alternativa 1".

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 62/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15



Ilustración 44. Alternativa 1.
Fuente: MJ.

Se incorpora una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal Equipamiento Turístico Complementario y como uso complementario el alojativo turístico. En la parcela D-1 y en la parcela D-2 se establecen los mismos usos principal y complementarios que en la parcela D-3.

Respecto de la ordenación de las parcelas D-1, D-2 y D-3, se incorpora una zona libre de la edificación a modo de espacio de transición entre las parcelas del borde de la costa, se conectan por paseos desde el mar y el aparcamiento la parcela D-2 interior y se consolida una servidumbre de paso al paseo y el mar, en el lado este de la parcela D-1.

Los parámetros urbanísticos que se recogen para las parcelas son los siguientes:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821	Equipamiento turístico complementario	Turístico Alojativo	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 planta 7,6 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m²c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 m de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4+0,40 (1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 63/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945	Equipamiento turístico complementario	Turístico	40+12	0,4 +0,40(1)	----------	2 plantas 7,60 m (2)	---------

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756 m².
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.

16. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 incorpora la transformación de los usos para la parcela D, con la intención de ampliar y adecuar el potencial desarrollo turístico e incorporar actuaciones de singular relevancia y calidad que incentiven la actividad económica. A las parcelas D-1 y D-2 se les asigna el uso turístico alojativo con la obligación de vincular un equipamiento turístico complementario, en relación con el espacio litoral en el caso de la parcela D-1. Se trata de implantar el uso acorde con la definición que del mismo hace la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo 2.

Definiciones:

"b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares."

Se incorpora igualmente una nueva parcela D-3, nacida de la división de la primigenia parcela D-2, en la que se implanta como uso principal el mencionado equipamiento turístico complementario y como uso complementario el alojativo turístico; si bien se dispone como premisa para la implantación de este último la agrupación de esta parcela a cualquiera de las otras dos que conforman el ámbito territorial de actuación; debido a la afección que supone la Servidumbre de Protección costera respecto a la implantación de dicho uso en la parcela.

La Ordenación Pormenorizada se recoge en el plano "ALT-02. Alternativa 2".



Ilustración 45. Alternativa 2.
Fuente: MJ.

El desarrollo de las piezas y los usos propuestos concuerdan con el modelo de núcleo turístico de dinámica y funcionalidad media, que requiere de elementos de servicio de pequeña escala con la

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 64/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

adecuada solución de diversidad de usos a implantar que eviten el abandono de un uso por obsoleto o la imposibilidad de activar la edificación del solar.

Es fundamental la incorporación del espacio libre público en el lindero norte donde se adecuará el paso a la playa. Del mismo modo se mejorarán los accesos a la parcela interior D-2, consiguiendo la continuidad interior a través de las parcelas D-1, D-2 y D-3 mejorando la funcionalidad entre usos.

Se incorporan las determinaciones y los incentivos de edificabilidad, ocupación y uso, tal como se recoge en los cuadros que siguen:

PARCELA D-1							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
5.821 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario (3)	----------	2.250 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 4.578 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Se deberá desarrollar un equipamiento turístico complementario en relación con el paseo marítimo.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-2							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
1.886 m^2	Turístico	Equipamiento turístico complementario	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (3)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 1.508,80 m^2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

PARCELA D-3							
SUPERFICIE	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m^2c/m^2s	VOLUMEN	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
945 m^2	Equipamiento turístico complementario	Turístico (3)	----------	0,4 + 0,4 (1)	----------	2 plantas 7,6 m (2)	se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto de cada uno de los linderos entre las tres parcelas (4)

(1) La edificabilidad del planeamiento vigente se incrementa en 0,4 m^2c/m^2s, con lo que la edificabilidad máxima ascendería a 756,00 m2c.
(2) Se permitirá una altura de dos plantas en un máximo de un 30% de la parcela.
(3) Para la implantación del uso turístico alojativo, la parcela deberá agruparse a cualquiera de las otras dos – D-1 y/o D-2 –.
(4) Grafiado en la imagen anterior mediante una trama de líneas diagonales.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 65/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO VIII. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MM

Como quiera que dentro del ámbito de la presente MM existen varios propietarios, y teniendo en cuenta que la actuación urbanística se desarrollará mediante una actuación de dotación, en la que además de concretar el incremento de edificabilidad y cuantificar los deberes que llevan implícitos esta figura, es necesario formalizar las cesiones que vienen descritas en la misma; la presente MM, en el momento oportuno, se formalizará mediante el pertinente Convenio de Gestión, que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 218 y 288 y siguientes de la LSENPC.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 66/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

CAPÍTULO IX. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Llegados a este punto, se concreta el objetivo de este DAE: describir los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación producto de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales (Anexo, Capítulo II, Sección Única, 2.e.; del RPC):

> *e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo."*

Es por ello por lo que, en este capítulo, se procede a describir los efectos ambientales que previsiblemente puedan tener las Alternativas planteadas para proceder a evaluarlas con lo que determinar soluciones que los minimicen, prevengan o compensen ambientalmente. Bajo este marco, el foco de la evaluación ambiental de la MM adquiere una finalidad concreta: cualificar el impacto que las Alternativas puedan provocar sobre los factores ambientales que interfieren en el ámbito de ordenación.

Del análisis llevado a cabo en el Capítulo VI se deduce la posible afección a los siguientes factores, realmente presentes o relevantes a los efectos del objeto y alcance de la MM y del propio DAE:

FACTOR AMBIENTAL	SÍNTESIS DE LA CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	ALTERACIÓN PREVISIBLE
TIERRA	*Aunque existen unas características geológicas territoriales, el ámbito de ordenación se localiza en una parcela urbana. Inexistencia de interés geológico.*	*No prevista, por cuanto se trata de un ámbito urbano.*
AIRE	*La calidad del aire en el ámbito es buena.*	*Prevista en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de edificación podrían generar efectos al aire.*
FACTORES CLIMÁTICOS	*Condiciones de clima seco con influencia de la acción térmica del mar.*	*No prevista, por cuanto las intervenciones previstas no alterarían las condiciones del clima.*
CAMBIO CLIMÁTICO	*La Parcela D puede verse afectada por los efectos estimados que el cambio climático tendría en toda Canarias. Por su cercanía a la costa, se estima un posible aumento del nivel del mar que pondría en riesgo de inundación a la misma.*	*Prevista porque las nuevas actuaciones podrían aumentar la incidencia de este fenómeno.*
AGUA	*El ámbito de ordenación se encuentra en una intercuenca y a escasos metros de la canalización del barranco de San Agustín y del barranco Altos de la Gloria, zonas con problemática por inundación fluvial y costera.*	*Previsto por cuanto es una zona expuesta a riesgos de inundación y cuya intervención podría mejorar la seguridad de esta Parcela D ante estos riesgos.*
BIODIVERSIDAD	*Cercanía a la ZEC ES7010056. Sebadales de Playa del Inglés.*	*No previsto por cuanto las propuestas de intervención se concentran solo en el ámbito de ordenación*
FLORA	*Vegetación propia de áreas antropizadas. Vegetación ornamental y oportunista.*	*No prevista por cuanto la vegetación es muy escasa y carente de valor natural.*
FAUNA	*Fauna propia de áreas antropizadas.*	*No prevista debido a la inexistencia de fauna con valor natural.*
PATRIMONIO CULTURAL	*Inexistencia de elementos con valor histórico cultural*	*No prevista.*
PAISAJE	*El paisaje en la Parcela D resultaba discordante con las características paisajísticas del espacio circundante al estar desprovisto de orden, de acabado edificatorio óptimo, con signos de vandalismo en las edificaciones existentes, etc.*	*Previsto pues las propuestas de intervención modificarían el tipo de paisaje existente.*
BIENES MATERIALES	*Existencia de dos edificios comerciales*	*Prevista. Las alternativas de ordenación plantean la sustitución de uno de los edificios comerciales por uno destinado a uso turístico.*
POBLACIÓN Y GÉNERO	*Ámbito desprovisto de población. Entorno turístico con establecimientos residencializados. Población masculinizada en su mayoría. Enclaves inseguros y con deficiencias de accesibilidad en el ámbito de ordenación.*	*Prevista, debido a que se prevé un aumento poblacional turístico y la mejora en la perspectiva de género.*
SALUD HUMANA	*Calidad ambiental en general buena.*	*Prevista, en la fase de obra. Las actuaciones que se lleven a cabo en el proceso de*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 67/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

		edificación podrían generar efectos por ruidos y contaminación del aire.

Tabla 6. Afecciones ambientales a los factores presentes.
Elaboración propia.

17. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MM

Tal y como se describió en la introducción del Capítulo VI, en el ámbito de ordenación estaba previsto el uso comercial, pero las alternativas de ordenación contemplaban la posibilidad de implantar otros usos pormenorizados diferentes asociados a la actividad turística. Serán estos cambios de usos pormenorizados los que constituyen la evaluación de este DAE.

17.1. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Existe gran variedad de métodos empleados en la identificación de impactos, como por ejemplo el Método Delphi, relaciones plan o proyecto y entorno; Matriz de Leopold, cribado de impactos, etc. Tras la experiencia acumulada en el planeamiento por la aplicación de la LEA y la evaluación de los instrumentos de planeamiento, se pueden deducir relaciones causa-efecto en la aplicación de estos, pasando de ser hipótesis en origen a considerarse normas, al constatarse los efectos que las actuaciones urbanísticas pueden generar. De la consulta de diferentes fuentes en el contexto del conocimiento institucional, científico, académico y técnico que existe sobre la materia en Canarias y España, así como recursos que se han publicado sobre evaluación de planes, se ha podido deducir un conjunto de posibles efectos que podrían sucederse en aplicación de las determinaciones normativas de un plan.

En el caso de la Alternativa 1, se procede al cambio de uso comercial al de Equipamiento Turístico Complementario. Este podría generar los siguientes efectos:

ALTERNATIVA 1	EFECTO
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por los servicios complementarios turísticos.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por la dotación en la Parcelas D de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E7. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.* *E8. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad.* *E9. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E10. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E11. Aumento del consumo de energías.*

Tabla 7. Identificación de impactos Alternativa 1
Elaboración propia.

Por el contrario, la Alternativa 2, proponiendo un cambio de uso comercial al turístico en la parcela D-1 y D-2, así como Equipamiento Turístico Complementario en la parcela D-3, podría generar los siguientes efectos:

ALTERNATIVA 2	EFECTO
Aire	*E1. Contaminación del aire en los procesos de construcción por empleo de maquinaria de obra que emite gases contaminantes, por actuaciones como excavaciones que generan polvo en suspensión, etc.*
Agua	*E2. Aumento del consumo de agua por la nueva población turística.* *E3. Reducción de la exposición a riesgos por inundación por dotación en las Parcelas de infraestructuras de evacuación de aguas pluviales.*
Paisaje	*E4. Renovación del paisaje y concordancia con el tipo de paisaje existente.*
Bienes materiales	*E5. Renovación edificatoria de inmuebles degradados.*
Población y género	*E6. Aumento de la población turística.* *E7. Condiciones urbanas que mejoran la seguridad y accesibilidad de los diferentes colectivos sociales.*
Salud humana	*E8. Merma del confort ambiental en la fase de obras por ruidos de obra y contaminación del aire.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 68/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

	E9. Mejora del confort ambiental por la mejora de la calidad de vida mediante la rehabilitación paisajística y accesibilidad. *E10. Mejora de la calidad de vida por la disposición de servicios complementarios que invitan al desarrollo de actividades para la socialización, esparcimiento y ocio.* *E11. Generación de residuos urbanos.*
Cambio climático	*E12. Aumento del consumo de energías.*

Tabla 8. Identificación de impactos Alternativa 2
Elaboración propia.

La diferencia de objetivos estimados entre una actividad económica y otra desarrolladas en cada alternativa difiere, básicamente, en la estimación o no de incremento poblacional por un posible aumento de turistas, en la consideración de que (en un escenario más extremista) el aumento de plazas provocaría un aumento de esta población.

Estos efectos pueden no representar el total de afecciones que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de las determinaciones de ordenación planteadas. La concreción y corroboración de estos será una labor que también deba desarrollarse conforme se vayan ejecutando las determinaciones ordenancistas motivadas por esta MM, por lo que supone una cuestión fundamental el planteamiento de un plan de seguimiento que, ante el surgimiento de algún impacto no previsto, actúe con la aplicación de medidas preventivas, mitigadoras, reductivas o compensatorias.

17.2. EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS

Una vez identificados los posibles impactos, se procede a valorar estas afecciones. En este caso, no se aplicará la metodología recogida en los anexos del RPC, enfocada a determinaciones de carácter estructural, por considerar que las determinaciones de ordenación pormenorizadas planteadas en esta MM requieren de otro tipo de métodos para su valoración.

El método de evaluación va a ser una evaluación cualitativa basada en criterios de clasificación de los efectos. A continuación, se establecen los criterios aplicados para caracterizar los efectos y valorarlos:

ATRIBUTO	CRITERIO[24]	VALOR CUALITATIVO
Signo (SG)	*Efecto beneficioso.*	*Positivo*
	Efecto perjudicial.	*Negativo*
Inmediatez (IN)	*Efecto que tiene incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.*	*Directo*
	Efecto que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.	*Indirecto/ Secundario*
Sinergia (SI)	*Efecto que se produce cuando, el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.* *Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.*	*Sinérgico*
Acumulación (AC)	*Efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.*	*Acumulativo*
Momento (MO)	*Efecto que se manifiesta en un ciclo anual.*	*Corto*
	Efecto que se manifiesta antes de cinco años.	*Medio*
	Efecto que se manifiesta en un período mayor a cinco años.	*Largo*
Persistencia (PE)	*Efecto que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.*	*Permanente*
	Efecto que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.	*Temporal*

[24] *Criterio establecido en la definición de los atributos del impacto en diversas fuentes:*
-Anexo VI.8 de la LEA
-Anexo del RPC
-Romero Gil, I (s.f.).Metodologías de valoración de impactos en los EsIA. Escuela Hidráulica Superior de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos. Universidad Politécnica de Valencia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 69/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

ATRIBUTO	CRITERIO[24]	VALOR CUALITATIVO
Reversibilidad (RE)	*Efecto que puede ser asimilado por los procesos naturales.*	*Reversible*
	Efecto que no puede ser asimilado por los procesos naturales o solo después de muy largo tiempo.	*Irreversible*
Recuperabilidad (REC)	*Efecto que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana.*	*Recuperable*
	Efecto que no permite su eliminación ni remplazo.	*Irrecuperable*
Periodicidad (PER)	*Efecto que se manifiesta de forma cíclica o recurrente.*	*Periódico*
	Efecto de acción irregular que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiéndose de evaluar en términos de probabilidad de ocurrencia.	*No periódico*
Continuidad (CO)	*Efecto que produce una alteración constante en el tiempo.*	*Continuo*
	Efecto que se manifiesta de forma intermitente o irregular.	*No continuo*

Tabla 9. Criterios para la evaluación de impactos.
Elaboración propia.

A continuación, se desarrolla la valoración:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 70/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

17.2.1. ALTERNATIVA 1

EFECTO		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	E1	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
Agua	E2	Negativo	Directo	-	-	Largo	Permanente	Irreversible	Recuperable	Periódico	Continuo
	E3	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	Periódico	No continuo
Paisaje	E4	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Bienes materiales	E5	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Población y género	E6	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Salud humana	E7	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
	E8	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E9	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E10	Negativo	Directo	-	-	Corto	Permanente	Irreversible	Recuperable	Periódico	Continuo
Cambio climático	E11	Negativo	Indirecto	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo

Tabla 10. Evaluación de impactos Alternativa 1
Elaboración propia.

17.2.2. ALTERNATIVA 2

EFECTO		SG	IN	SI	AC	MO	PE	RE	REC	PER	CO
Aire	E1	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
Agua	E2	Negativo	Directo	-	-	Largo	Permanente	Irreversible	Recuperable	Periódico	Continuo
	E3	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	Periódico	No continuo
Paisaje	E4	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Bienes materiales	E5	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Población y género	E6	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
	E7	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
Salud humana	E8	Negativo	Directo	-	-	Corto	Temporal	Reversible	Recuperable	No periódico	No continuo
	E9	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E10	Positivo	Directo	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo
	E11	Negativo	Directo	-	-	Corto	Permanente	Irreversible	Recuperable	Periódico	Continuo
Cambio climático	E12	Negativo	Indirecto	-	-	Corto	Permanente	-	-	-	Continuo

Tabla 11. Evaluación de impactos Alternativa 2
Elaboración propia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa

Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 71/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:15

17.2.3. CONCLUSIÓN

De la valoración anterior pueden concluirse los siguientes resultados:

Atributo	Valor cualitativo	Efectos de la Alternativa 1	Efectos de la Alternativa 2
Signo (SG)	*Positivo*	*6*	*6*
	Negativo	*5*	*6*
Inmediatez (IN)	*Directo*	*10*	*11*
	Indirecto/ Secundario	*1*	*1*
Sinergia (SI)	*Sinérgico*	*-*	*-*
Acumulación (AC)	*Acumulativo*	*-*	*-*
Momento (MO)	*Corto*	*10*	*11*
	Medio	*0*	*0*
	Largo	*1*	*1*
Persistencia (PE)	*Permanente*	*9*	*9*
	Temporal	*2*	*3*
Reversibilidad (RE)	*Reversible*	*2*	*3*
	Irreversible	*2*	*2*
Recuperabilidad (REC)	*Recuperable*	*4*	*5*
	Irrecuperable	*0*	*0*
Periodicidad (PER)	*Periódico*	*3*	*3*
	No periódico	*2*	*3*
Continuidad (CO)	*Continuo*	*8*	*8*
	No continuo	*3*	*4*

Tabla 12. Resultado de la evaluación.
Elaboración propia.

La Alternativa 2 presenta un efecto negativo superior a la Alternativa 1, aunque este se presenta como no periódico y no continuo, además de ser reversible. Se asocia con el incremento de turistas previsto por el aumento de las camas alojativas, hipótesis que puede o no sucederse según el devenir de la oferta alojativa, las temporadas alojativas, etc.

El efecto del incremento de la demanda de recursos como el agua se sucedería en ambas Alternativas y supone uno de los efectos más relevantes por cuanto podría ser continuo y periódico, efecto que, sumado al resto del consumo de agua por el sector turístico en el municipio, podría suponer un efecto acumulativo. Sin embargo, el peso de este consumo esperado comparado con el consumo a nivel municipal es casi insignificante dado que la edificabilidad en ambas Alternativas es significativamente menor que en otros suelos turísticos municipales estimado como un complejo turístico de bajo impacto, con lo que no se presenta significativo. Aun con ello, requerirá de medidas preventivas.

Lo mismo sucedería con la generación de residuos urbanos y aguas residuales. Su generación sería continua y periódica, pero podría ser un efecto recuperable con la implantación de actuaciones que reduzcan los residuos, así como programas para la reutilización de aguas residuales.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 72/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

CAPÍTULO X. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Tal y como viene regulado con carácter expreso en el artículo 9 de la LSENPC, los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema de planeamiento que establece la propia Ley. Se dispone además que los planes sectoriales prevalecerán sobre los establecidos en la LSENPC, en los términos dispuestos por la pertinente legislación sectorial.

En el artículo 83 de la LSENPC se dispone de forma específica que los instrumentos de planeamiento se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad; y que, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones ambientales sobre las territoriales y las urbanísticas.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 133 de la LSENPC, la MM deberá ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Teniendo en cuenta estos preceptos, la presente MM se encuentra afectada por los siguientes Planes:

18. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria[25] fue aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

Como se evidencia, y se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, la pieza de San Agustín es una Pieza Turística Para Rehabilitar, un tipo de "*Pieza Territorial Turística Consolidada que por sus características requiere ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación*".

La MM que ahora se promueve y las determinaciones de ordenación que en la misma se contienen, se hace respetando las determinaciones expuestas del PIOGC que resultan de aplicación como espacio con vocación a su rehabilitación turística.

19. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO INSULAR

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias* y la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial* para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la *Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín*.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " *una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística*". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

> *CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.*

[25] *En adelante, PIOGC.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa; CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa; JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34; Fecha: 08-06-2026 18:02:00; Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 73/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales, el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4 y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*

Examinado el *Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria* (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.

En lo que se refiere a la *PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL* dispone que:

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidada por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

-Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

-Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

-Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la Parcela D-1, actualmente carente de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la *VALORACIÓN TURÍSTICA* menciona que:

1. Puntos fuertes:

Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la *PARTE PROPOSITIVA* del PTEOTI/GC se dispone:

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:01:34)
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:02:00)
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa (Fecha: 09-06-2026 08:17:41)
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 74/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 75/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a:

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone un alojamiento turístico que finalmente acabará constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

20. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA -PTE-5-.

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 76/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

Por lo tanto, de lo expuesto se deduce que la MM se adapta a lo expuesto en dicho plan territorial al proponer mejoras en su acceso y rehabilitando un paisaje que se encuentra degradado, un vacío en la trama urbana que rompen la sintonía del espacio.

21. PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (MASPALOMAS COSTA CANARIA)

Aprobado definitivamente por *Decreto 90/2012, de 22 de noviembre*, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, del análisis de Información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, aunque anulado mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia —Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2— RCA 157/2013 de fecha 18/05/2018; cabe extractar lo siguiente.

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

> *Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.*
>
> *Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:*
>
> *-Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.*
>
> *-Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.*
>
> *-Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).*
>
> *-Características del entorno.*

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m^2c/m^2 con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

Por tanto, las determinaciones de ordenación propuestas por esta MM se adecúan a lo establecido por dicho PMM.

En definitiva, se concluye que el objeto y contenido de la presente MM se adapta al planeamiento territorial y urbanístico jerárquicamente superior.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 77/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

CAPÍTULO XI. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Habiendo realizado el análisis de las alternativas y valoración de su idoneidad con la identificación de los posibles efectos que generarían, se reconoce que no son significativos y son compatibles con las actividades y usos actuales en el entorno objeto de la MM sin que de ello pudiera derivarse particularmente un compromiso respecto de la disponibilidad de recursos o una aceleración potencial de las dinámicas de cambio climático reconocidas para la región archipelágica en la que se localiza el ámbito de ordenación.

A pesar de ello, se establecen medidas que permiten prevenir (MP), reducir (MR) o mitigar (MM) los posibles efectos, con base en los principios de prevención y minimización, y que se entenderán propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones y acciones de desarrollo en el ámbito de la MM.

Tal y como establece el RPC, las medidas ambientales deben estar en consonancia con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Con ello, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección.

Así, se consideran:

- Para evitar las afecciones en el confort ambiental y al aire, en las fases de obra:
  - (MR) Llevar un mantenimiento adecuado de la maquinaria de obra y utilizar las que menos contaminantes emitan a la atmósfera. Se constatará documentalmente que esta dispone de los certificados de las inspecciones técnicas, de planes de mantenimiento recomendados por el fabricante y que cumplen con los requisitos legales en cuanto a sus emisiones.
  - (MR) Emplear técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas, cortavientos o regar con agua reciclada o algún aditivo los focos de emisión que actúen como sellante.
  - (MR) Serán de aplicación las técnicas que garanticen la reducción de la emisión de ruidos como el cumplimiento de la normativa sectorial que garantice la calidad acústica.
  - (MP) Control en la emisión de malos olores por cualquier fuente de emisión, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
- Para reducir o prevenir un déficit del recurso agua:
  - (MR) Implantar programas, como *LIFE WAT'SAVEREUSE,* con el objeto de reducir y ahorrar en el consumo de agua de abasto.
  - (MR) La Parcela D deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y reutilizar el agua acumulada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes.
- Para reducir la generación de residuos:
  - (MR) Implantar medidas de reciclaje en la propia Parcela, con la instalación de un compostador, o de manera externa, a través de intermediarios.
- Para reducir la vulnerabilidad ante riesgos de inundación:
  - (MP) En el diseño de las edificaciones y construcciones se deberán establecer criterios como la ubicación, alineación o condiciones estructurales, así como modificaciones en el entorno, tales que reduzcan la inundabilidad y la vulnerabilidad de la población y de los bienes materiales.
  - (MP) Se deberán tomar soluciones constructivas en la Parcela D como barreras de hormigón, excavación de fosos para la retención de agua, etc. que eviten que el agua entre en contacto con las edificaciones existentes en esta. De no poderse evitar, soluciones que genere en las edificaciones una resistencia a la entrada de agua en el interior y, en caso de no ser suficiente, que estas toleren de manera controlada la inundación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 78/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

- Para mitigar los efectos del cambio climático:
  - (MR) Incorporar el cálculo de la huella de carbono de la fase de obra y un cálculo en fase operativa del uso establecido por el futurible Modelo de Ordenación mediante metodologías válidas como *la norma ISO 14064* o el *GHG Protocol*. De obtenerse resultados que adviertan niveles de emisiones de GEI superiores a los recomendados, se deberá llevar a cabo un plan de reducción con objetivos alcanzables en un período de 1 a 2 años.
  - (MR) Se deberán implementar líneas constructivas en las edificaciones que apuesten por el diseño bioclimático, utilización de materiales de construcción altamente reflectantes, incorporación de cubiertas y fachadas verdes y el fomento de energías renovables dirigidas al autoconsumo eléctrico.
  - (MR) Incorporar el factor climático en los criterios de ubicación de elementos que proporcionen sombra y en la selección de la vegetación de las zonas verdes.
  - (MR) Diseño e implementación de arbolado o pavimento vegetado para la regulación térmica a través de la evapotranspiración.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 79/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

CAPÍTULO XII. JUSTIFICACIÓN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Del análisis de los factores ambientales presentes en el ámbito de ordenación y su entorno, de la identificación de los efectos que las Alternativas de ordenación generarían en estos y su valoración, así como del establecimiento de medidas que podría reducir, prevenir o mitigar los efectos detectados, es posible sopesar la elección de una Alternativa frente a la otra.

Estas Alternativas planteaban prácticamente los mismos efectos relacionados con el desarrollo e implantación de los usos previstos en cada una. Sin embargo, destacaba en la Alternativa 2 un aumento poblacional no previsto en la Alternativa 1 que podría incrementar el peso de otros efectos como la generación de residuos urbanos o aguas residuales.

Sin embargo, esta hipótesis trasciende en un marco que engloba al micro destino turístico de San Agustín, no más allá, dado que los parámetros urbanísticos escenifican un tipo de edificación del que se deducen un numero bajo de plazas turísticas, lo que redundaría en una tasa de población baja en comparación con otras edificaciones turísticas cercanas. Por lo tanto, no se valoraba como un efecto significativo.

De otra parte, la Alternativa 2 presenta una mejor integración de la accesibilidad al plantear actuaciones dirigidas a alcanzar el objetivo de la mejora en este vector posibilitando espacios de conexión entre el frente litoral y el espacio urbano dotacional que ocupa la trasera de la Parcela D mediante un espacio que garantiza este servicio al ser de carácter público, no de una servidumbre de paso como sucede en la Alternativa 1.

Además, también incorpora un Espacio Libre que sirve de medida de actuación y mitigación del cambio climático, objetivo para afrontar esta variable que se planteaba esta MM.

En definitiva, la Alternativa 2 plantea unas propuestas que mejoran la calidad de vida de la población y los colectivos sociales, así como a mitigar y reducir los efectos del cambio climático.

Dicho lo cual, con base en el análisis de sus efectos, ambas Alternativas se consideran compatibles con la protección medioambiental de la Parcela D, su entorno y el micro destino turístico, lo que las convierte en óptimas para su desarrollo en un futurible modelo de ordenación.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:01:34)
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa (Fecha: 08-06-2026 18:02:00)
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa (Fecha: 09-06-2026 08:17:41)
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 80/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MM

Tomando como referencia la valoración de efectos ambientales previsibles para la MM, se indica a continuación el proceso que debe seguirse para la implementación y/o aplicación efectiva de las medidas previstas para la prevención, reducción y mitigación de los posibles efectos negativos sobre el medioambiente. Este proceso se circunscribe a unas medidas para el seguimiento ambiental de los posibles efectos de la MM.

Los objetivos de estas medidas de seguimiento recomendadas por el RPC son:

- Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.
- Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.
- Diseño de nuevas medidas ambientales en caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental
- Establecer los mecanismos y habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

22. PROGRAMACIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento se desarrollarán en tres fases:

- **Etapa de Seguimiento**: se comprueba que se han adoptado todas las medidas ambientales propuestas en el DAE. Se corresponde con la fase previa a las obras y durante la ejecución de estas.
  Se comprueba el funcionamiento de las medidas con relación a los impactos previstos. Para ello, se miden los indicadores de impacto a controlar en el momento establecido para ello.
- **Etapa de Redefinición de las medidas para el seguimiento ambiental**: se definen nuevas medidas ambientales y/o se modifican las previstas en este DAE en función de los resultados del seguimiento de los impactos y en caso de sucederse impactos no previstos. Con ello se plantearán nuevas medidas, se modificará la periodicidad, los métodos y valores deseables pertinentes de los contemplados en este DAE; y se podrán eliminar aquellas medidas que resulten inaplicables o cuyo objeto ya haya sido resuelto.
- **Etapa de emisión y remisión del Informe de Seguimiento**: en el seguimiento y control de estas medidas se redactará un informe de seguimiento elaborado por el Promotor. Este será remitido al Órgano Sustantivo y al Órgano Ambiental para la corroboración de los resultados obtenidos. Si el Órgano Ambiental estimara que deben tomarse nuevas medidas no contempladas, se deberán desarrollar nuevos informes en los plazos que este determine.
  Esta etapa finalizará cuando el Órgano Ambiental determine que se han analizado y seguido los efectos de la MM, que estos han sido controlados y se tengan los juicios suficientes para no esperar más efectos.

23. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO

Las medidas para el seguimiento de los impactos se concretan en el desarrollo de un programa de control basado en la aplicación de unos indicadores que adviertan de situaciones que estén suponiendo un impacto ambiental.

23.1. INDICADORES DE IMPACTO, PARÁMETROS DE CONTROL Y FRECUENCIA

Para cada vector ambiental, se concretan los indicadores de control con su parámetro y frecuencia de control. Estas serán desarrolladas en la Etapa de Seguimiento:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 81/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

23.1.1. INDICADOR DE EFECTOS AL AIRE

Contaminación del aire por obras de urbanización	
Objeto	*Verificar que durante las obras de edificación no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Inexistencia o desactualización de certificados de inspecciones técnicas, planes de mantenimiento o emisiones.* *Inexistencia de aplicación de métodos como riego o mayas cortavientos.* *Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.*
Umbral admisible	*Masas de polvo o humo que afecten a la visibilidad o dificulten la respiración.*
Metodología	*Observación directa en la Parcela D hasta el desarrollo total de todas las edificaciones previstas en esta MM.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Técnico ambiental – responsable de obra.*
Frecuencia del reconocimiento	*Desde el inicio de las obras del proyecto de edificación y hasta que los informes culminen un resultado de la investigación.*

Tabla 13. Indicador de efectos al aire. Contaminación del aire por obras de urbanización
Elaboración propia.

Contaminación del aire en fase operativa	
Objeto	*Verificar que durante la fase operativa y puesta en funcionamiento del uso no se sucede contaminación del aire.*
Indicador de impacto	*Olor en el ambiente a gases tóxicos.* *Presencia de masas de polvo en el aire o de humo.* *Denuncias o informes de infracciones emitidas por los agentes de seguridad públicos o Administración local.*
Umbral admisible	*Cantidad relevante durante el período de un año.*
Metodología	*Análisis de las infracciones cometidas.*
Punto de control	*Parcela D y su entorno.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Al menos dos veces desde el inicio de la actividad.*

Tabla 14. Indicador de efectos al aire. Contaminación del aire en fase operativa.
Elaboración propia.

23.1.2. INDICADOR DE EFECTOS AL AGUA

Gestión del agua	
Objeto	*Verificar los sistemas y programas implantados para la gestión del uso del agua.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas o programas para la gestión del agua de abasto.* *Datos de consumo de agua por encima de los recomendados.*
Umbral admisible	*No se admiten umbrales superiores a los recomendados al tipo de actividad que se desarrolle en la Parcela D.*
Metodología	*Análisis de datos comparativos de consumo.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Tabla 15. Indicador de efectos al agua.
Elaboración propia.

23.1.3. INDICADOR DE EFECTOS A LA SALUD HUMANA

Prevención ante riesgos naturales	
Objeto	*Comprobar que se toman todas las medidas de seguridad para no exponer a la población a riesgos naturales.*
Indicador de impacto	*Talud de desprendimiento de materiales en paseos o zonas cercanas.* *Rocas, piedras en zonas transitadas por la población aledañas a laderas.* *Mayas u otras técnicas de contención para inestabilidad de laderas.*
Umbral admisible	*Medidas de contención en buen estado, suficientes y respaldadas por estudios técnicos que garanticen la seguridad de estas.*
Metodología	*Control mediante visualización directa.*
Punto de control	*Áreas donde se estime una peligrosidad media y alta de riesgos gravitacionales.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 82/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

Responsable	*Perfil técnico con competencias en seguridad y emergencias, así como estudios de la gea.*
Frecuencia del reconocimiento	*Establecido por el perfil técnico responsable.*

Tabla 16. Indicador de efectos a la salud humana
Elaboración propia.

23.1.4. INDICADOR DE EFECTOS POR RESIDUOS

Gestión de residuos urbanos	
Objeto	*Comprobar que no se suceden efectos relacionados con los residuos urbanos.*
Indicador de impacto	*Saturación de las infraestructuras o instalaciones para la gestión interna de los residuos.* *Problemas en la gestión interna de los residuos urbanos por el aumento descontrolado de estos.*
Umbral admisible	*Capacidad total diaria para gestionar los residuos urbanos.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorías internas del estado de la red de gestión de residuos.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Tabla 17. Indicador de efectos por residuos. Gestión de residuos urbanos
Elaboración propia.

Gestión de aguas residuales	
Objeto	*Verificar que no se suceden efectos relacionados con el aumento de aguas residuales.*
Indicador de impacto	*Ausencia de sistemas de gestión internos de agua residual.* *Metros cúbicos de agua residual vertidos a la red de saneamiento municipal.*
Umbral admisible	*Capacidad total de gestión del agua residual.*
Metodología	*Análisis de informes y auditorías internas del estado y gestión de las aguas residuales.*
Punto de control	*Parcela D.*
Responsable	*Perfil técnico responsable de ejecutar las medidas de seguimiento.*
Frecuencia del reconocimiento	*Trimestralmente en un año natural. Al menos, se desarrollará durante 2 años.*

Tabla 18. Indicador de efectos por residuos. Gestión de aguas residuales.
Elaboración propia.

Estos indicadores podrán ser modificados en sus parámetros por el responsable de la ejecución de las medidas de seguimiento con base en criterios técnicos para una mejor adaptación a los avances científicos o técnicos alcanzados en el momento actual.

24. ADMINISTRACIÓN IMPLICADA

La ejecución de las medidas de seguimiento y el Informe de Seguimiento de estas serán desarrolladas por la administración competente que, en virtud de los preceptos establecidos por la LEA en su artículo 5, corresponde, en primer lugar, al Promotor y al Órgano Sustantivo.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Fecha: 09-06-2026 08:17:41
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25
- 83/85 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

En este Documento Ambiental Estratégico suscribe su autoría Don Julián Encinas Benito, técnico y responsable en calidad de coordinador del presente documento ambiental, de conformidad con su cualificación profesional de Graduado en Biología, contando con la calidad necesaria para cumplir las exigencias mandatadas en el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, indicando titulación y firma.

Julián Encinas Benito. Col. 19730 (COBCAN)

Graduado en Biología por la Universidad de Navarra

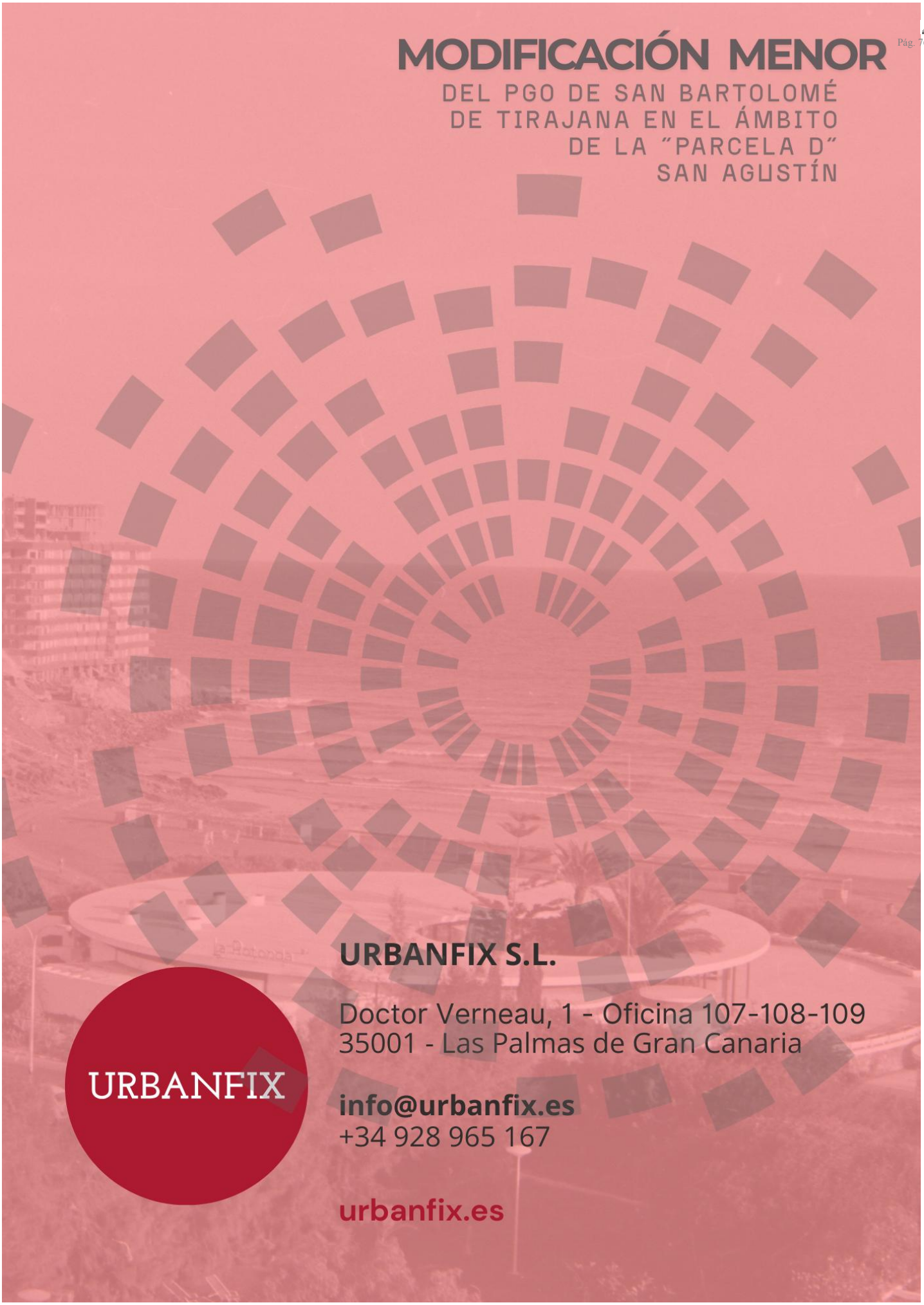
Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25 - 84/85 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa JULIAN ENCINAS BENITO - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00 Fecha: 09-06-2026 08:17:41

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D51731D368B034A5A07DB57AFBF59C6

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:25

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:16

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO I. MEMORIA INFORMATIVA

ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN I-1

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS I-1
1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE I-1

2. OBJETO Y ALCANCE I-1

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN I-2
3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5 ..... I-2

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE II-3

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS II-3

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA III-7

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL III-7

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN III-8

7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN III-9

8. CONCLUSIÓN III-10

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19 - 3/16 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Afecciones de la Parcela D. II-3
Ilustración 2. Franja costera. II-4
Ilustración 3. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis. II-5
Ilustración 4. Delimitación de la Parcela D y perspectivas visuales. II-6
Ilustración 5. Zona visible desde el punto de observación 1. ..... III-7
Ilustración 6. Zona visible desde el punto de observación 2. ..... III-8
Ilustración 7. Panorámica desde el paseo litoral. III-8
Ilustración 8. Parcela en el entorno del litoral de San Agustín. III-9
Ilustración 9. Encaje en el territorio. III-9
Ilustración 10. Inserción de la propuesta en el entorno litoral III-9
Ilustración 11. Aperturas visuales del proyecto III-10
Ilustración 12. Perspectivas desde el vacío interior y encuentro entre volúmenes. III-10
Ilustración 13. Perspectiva desde el aparcamiento. III-10
Ilustración 14. Perspectiva desde el mar. III-10

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19 - 4/16 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este documento se integra en la Modificación Menor (en adelante MM) de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante LSENPC), y artículo 58.2 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante RPC), los cuales establecen como **contenido documental mínimo** de los instrumentos de ordenación urbanística:

> *3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.*

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico, se recoge en este análisis los elementos del paisaje analizados que a criterio del equipo redactor, se consideran como propios y característicos del paisaje que conforma el ámbito de actuación.

A continuación, se introducirá el concepto y se hará una mirada general del paisaje característico del ámbito. También se recogerá la clasificación realizada por el documento que actualmente está vigente y clasifica los paisajes de España, el Atlas de los Paisajes de España.

1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE

El paisaje es algo cambiante a lo largo del tiempo, al igual que las personas; este concepto se puede entender como lo epidérmico de un lugar. Aplicado al ámbito de ordenación y tomando como referencia el ámbito de estudio (Morro Besudo, San Agustín y Las Burras), se distingue y predomina un paisaje costero con presencia del uso turístico, que, sin embargo, en la actualidad presenta un significativo estado de obsolescencia.

El concepto de paisaje se puede entender como aquél que "*incluye a la vez realidad objetiva y percibida, sentidos añadidos e incluso al hombre reconfigurador y perceptor del espacio*".

Tal como recoge el **CONVENIO EUROPEO DE PAISAJE, publicado en el BOE núm. 31, del 5/02/2008**, "*por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.*" Recogido esto, se entiende que la población, los ciudadanos residentes de un lugar son una parte fundamental del mismo, siendo estos los que lo modifican y lo perciben de una forma u otra, al igual que los que lo crean y transforman, tanto con su presencia como con su intervención en el mismo.

2. OBJETO Y ALCANCE

Este documento tiene como finalidad el análisis del paisaje para detectar posibles efectos adversos generados por actuaciones concretas, centrándose en cómo afectarán las actuaciones previstas a la visualización y valores paisajísticos, teniendo por tanto una gran importancia su componente gráfica y la identificación de los elementos que conforman el paisaje del ámbito.

Se trata, por tanto, de un instrumento que vela porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. El objetivo final es mantener los objetivos de calidad paisajística, y que los posibles y futuros proyectos respondan a dicha finalidad.

Los estudios de paisaje deben acompañar a los Planes Generales de Ordenación Municipal que así lo requieran, en este caso acompaña a la presente MM como contenido mínimo documental. Su tramitación se realizará conjuntamente al instrumento de planificación al que acompaña, siendo parte de la documentación de carácter informativo.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 5/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE AFECCIÓN

3.1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

Como se recoge en la Memoria de Información, a esta MM le afecta al ámbito de ordenación el PTE-5, instrumento que fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 6/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

CAPÍTULO II. COMPONENTES TERRITORIALES DEL PAISAJE

La parcela está situada en primera línea de costa, entre el aparcamiento público de la Calle Las Acacias y el paseo litoral de la Playa de San Agustín. Por ello, linda hacia el sur con el dominio público marítimo terrestre (paso de peatones público lindando con la playa).



Ilustración 1. Afecciones de la Parcela D.

Más de 150 metros lineales de perímetro dan al paseo, teniendo la parcela una importante fachada enfrentada a la costa, y por ello, un deber legítimo de integración y respeto hacia la misma. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Mientras que la parcela se encuentra abierta, sin elementos constructivos, con lo que el cielo también forma parte de este escenario, al permitir unas perspectivas visuales abiertas que permiten la visual a lo infinito.

4. ELEMENTOS NATURALES Y URBANÍSTICOS DE INTERÉS

En la parcela encontramos varios elementos que conforman el paisaje, pero para entenderlo, es necesario estudiar todos estos elementos separados en su conjunto.

- El mar y la costa

Como se ha recogido anteriormente, la parcela linda con el paseo que recorre toda la costa, teniendo como telón de fondo el mar, puesto que no existen elementos que obstaculicen las visuales hasta el mismo. Esto resulta en una fachada costera, que aporta color y una silueta inmensa, suponiendo un fenómeno ambiental que permite la perspectiva abierta de la parcela al mismo y del mismo a la parcela.

Debido a la orografía del terreno en el espacio de la MM, el paisaje costero se entiende como una sucesión de planos a distintos niveles, todo el frente de la Playa de San Agustín en primera y segunda línea, que forman parte del paisaje en su conjunto, tal como se muestra a continuación:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 7/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17



Ilustración 2. Franja costera.
Fuente: Google Earth.

- Vías, aparcamiento y paseos peatonales

Otro elemento intrínseco es la red peatonal que dibuja los caminos en el suelo, paseos o como en este caso, el aparcamiento situado en la parte trasera de la parcela. Estas trazas del suelo configuran el espacio de tránsito y los puntos desde donde se permitirá la visual del ciudadano con y hacia la parcela, al igual que su interacción con la misma.

El aparcamiento trasero se encuentra como un gran vacío previo a la llegada a la parcela, pero que igualmente impide la visión de esta (solo en un tramo) ya que se encuentra cerrado por un muro perimetral, no dejando ver tampoco la presencia de vehículos estacionados.

Este muro sería un elemento cuya retirada debiera ser contemplada, permitiendo la mirada de un lado al otro de la parcela hacia el mar.

- La vegetación

La vegetación a los alrededores de la parcela es escasa, existiendo únicamente las especies de Tarajal Canario, a los extremos del aparcamiento público, y Palmeras Canarias que pertenecen a los complejos turísticos colindantes con la parcela. Por ello, la vegetación no es este caso un elemento que singularice el paisaje del ámbito de actuación.

Sin embargo, ello vislumbra la posibilidad y necesidad de implantar una vegetación que haga del ámbito una parcela más singular y contribuya a su embellecimiento.

- Las edificaciones turísticas, el turismo

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etc.), y genera emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo.

El sur de la isla ya es un atractivo turístico de por sí, con su buen clima e interminables costas en las que se han desarrollado los recursos turísticos. Sin embargo, es en este territorio donde se denota y demuestra por los residentes que viven durante todo el año en el sur de la isla, que este recurso se ha masificado,

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 8/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

ganándole espacio a los recursos naturales y al paisaje. Esto ha producido un deterioro del patrimonio; costas y playas, degradando el territorio y produciendo un desequilibrio entre el interior construido y el litoral. Esta masificación de edificaciones turísticas en los perímetros de la parcela y a lo largo de todo el paseo ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo "*en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a la crisis económica.

En cuanto a la tipología y disposición de las edificaciones del entorno de la parcela, a lo largo de todo el paseo de San Agustín (frente litoral) se aprecian edificaciones de distintas tipologías y alturas. Desde edificaciones compactas desarrolladas como bloques lineales o bloques en L, de cuatro a ocho plantas, hasta edificaciones disgregadas con una y dos plantas.







Ilustración 3. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis.

- El cielo

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 9/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

Por último, el cielo, ya que el espacio libre, tanto delantero como trasero (en un tramo de muro abierto), permiten observar el cielo, con lo que el paisaje no tiene límite. Se suceden fenómenos enriquecedores con colores y texturas que se dibujan entre el mar y el cielo en determinadas horas y días, llegando casi a difuminarse el límite entre estos, suponiendo un único elemento que acoge todo el campo visual.

A continuación, se adjunta una foto en la que se puede apreciar la continuidad visual que existe desde el aparcamiento hasta la costa, y apreciándose como el cielo puede ser parte del paisaje:



Ilustración 4. Delimitación de la Parcela D y perspectivas visuales.
Fuente: Blog Fotografías Aéreas de Canarias.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19 - 10/16 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA

A continuación, se procede a analizar cómo se aprecia e integra la propuesta realizada para la Parcela D en el ámbito de actuación.

5. CUENCAS VISUALES DESDE EL LITORAL

De todos los elementos visuales que contribuyen a la definición del paisaje, sin duda la percepción visual juega un rol importante, dado que los elementos esenciales de cualquier paisaje son de naturaleza visual: forma, color, textura y tono.

La cuenca visual es el conjunto de superficies o zonas que son vistas desde un punto de observación, o, dicho de otra manera, es el entorno visual desde un punto concreto; o simplemente, es la recta imaginara que partiendo desde un punto de observación conecta con otro punto destino, del cual se quiere saber si es visible o no, en función a la interferencia que pueda haber a causa de elementos topográficos (relieve, construcciones, etc.) que impidan la visibilidad del ámbito. En consecuencia, esta recta imaginaria permite definir zonas accesibles y no accesibles visualmente desde cualquier punto de observación.

Para la elección de los puntos de observación, se ha tenido en cuenta los recorridos y los puntos de acceso al ámbito de ordenación, siendo los puntos clave la llegada al aparcamiento trasero y el paseo litoral. Se ha calculado la cuenca visual desde ambos puntos mencionados, aparcamiento posterior y paseo litoral, y se aporta también una panorámica desde el paseo, para ver cómo sería la visual desde el mismo.



Ilustración 5. Zona visible desde el punto de observación 1.
Elaboración propia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 11/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17



Ilustración 6. Zona visible desde el punto de observación 2.
Elaboración propia.



Ilustración 7. Panorámica desde el paseo litoral.

6. INSERCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El proyecto realizado para el ámbito de actuación se inserta en la parcela ocupando el suelo señalado en la siguiente imagen:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 12/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17



Ilustración 8. Parcela en el entorno del litoral de San Agustín.

En cuanto a su encaje en el territorio, por la altura de la edificación, quedaría de la siguiente manera, siendo una edificación que no supera en altura a las edificaciones hoteleras traseras, permitiendo la visual desde las mismas:

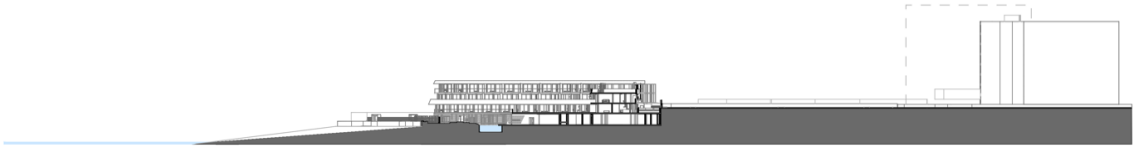


Ilustración 9. Encaje en el territorio.
Elaboración propia.

Por último, se adjunta una infografía de cómo quedaría situada la propuesta en el ámbito de ordenación[1]:



Ilustración 10. Inserción de la propuesta en el entorno litoral.

7. INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DE ORDENACICÓN

Para tener una idea y visión de la propuesta, a continuación de aportan los planos e infografías de esta, con las que se justifica que el proyecto está diseñado para adaptarse lo máximo posible al ámbito y no causar ningún impacto visual, siendo un proyecto en el que hay aperturas para permitir la visión desde distintos puntos de vista.

[1] *Se trata de la propuesta edificatoria correspondiente a la parcela D1 del ámbito de ordenación.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 13/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

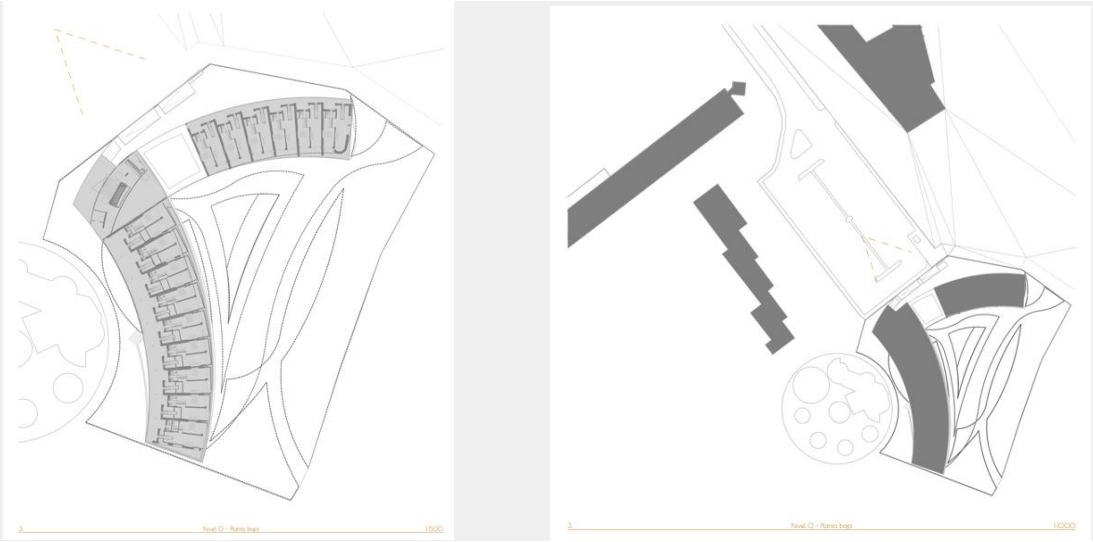


Ilustración 11. Aperturas visuales del proyecto.

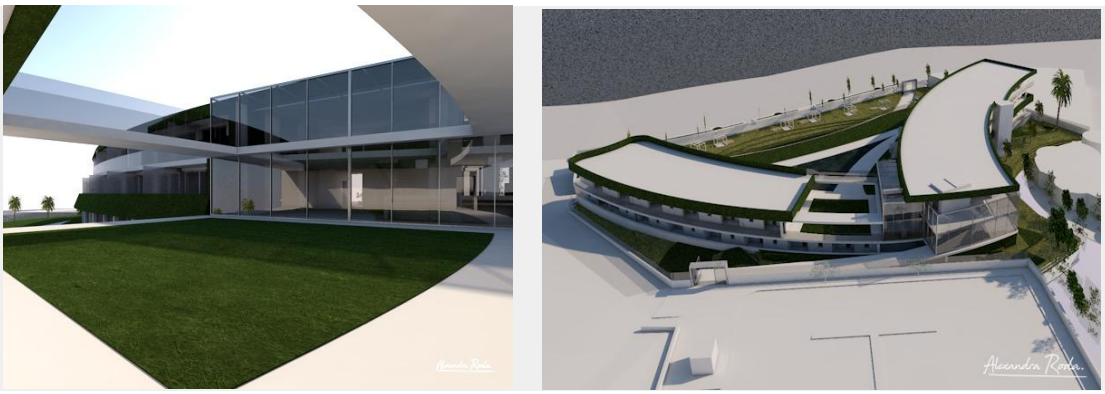


Ilustración 12. Perspectivas desde el vacío interior y encuentro entre volúmenes.



Ilustración 13. Perspectiva desde el aparcamiento.



Ilustración 14. Perspectiva desde el mar.

8. CONCLUSIÓN

Del análisis expuesto, se considera que el proyecto edificatorio de mayor volumen e impacto visual -parcela D1- se ha diseñado teniendo en cuenta todas las variantes en cuanto a integración paisajística del ámbito de ordenación (generando aperturas interiores, materiales traslúcidos, altura de la edificación

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19
- 14/16 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

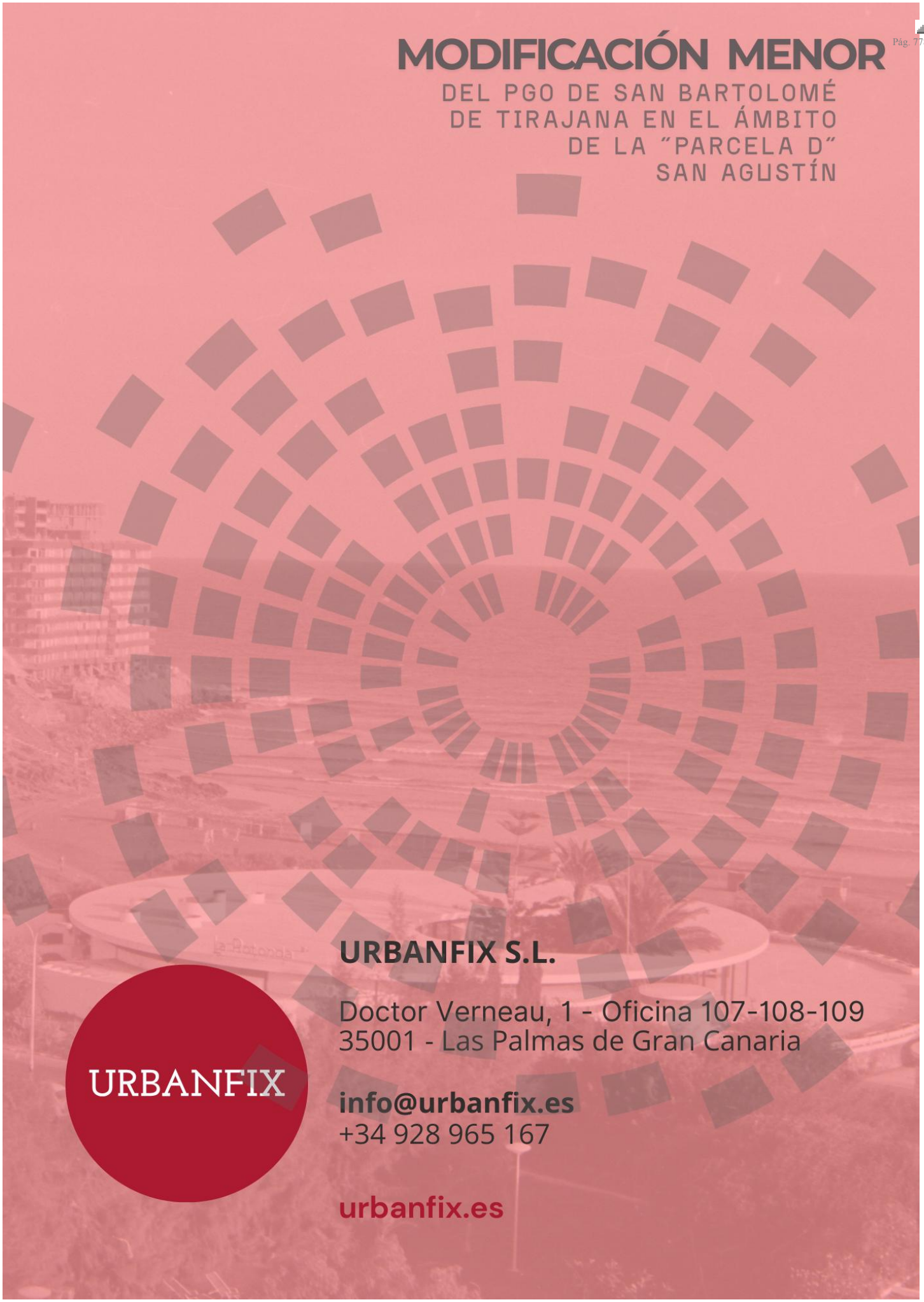
controlada y vegetación autóctona igual a la de los alrededores) resultando en una propuesta adaptada y respetuosa con el medio ambiente que lo rodea.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19 - 15/16 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E754CD4E4586FC2B4541C14D1838EAC

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:19

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:17

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO 0. MEMORIA INFORMATIVA



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES I-1

1. SITUACIÓN I-1

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA I-2

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN I-5
3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN I-5
3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO I-5
3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN I-9

4. CONTENIDO Y VIGENCIA I-9

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD I-10

6. ANTECEDENTES I-11
6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS I-11
6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS I-12

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL II-15

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN II-15
7.1. LEGISLACIÓN II-17

8. PLANEAMIENTO VIGENTE II-32
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL II-32
8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO II-40

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO III-52

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA III-52

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO III-52

11. CAMBIO CLIMÁTICO III-52

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA IV-54

12. MARCO TEÓRICO IV-54
12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE? IV-54
12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO? IV-55

13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO IV-57
13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL IV-57
13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS IV-58
13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO IV-60
13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES IV-61

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO V-70

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO V-70

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 3/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO V-71

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO V-72
16.1. DECLIVE Y DESUSO V-72
16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA V-72
16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN V-73

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 4/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización de la MM. I-1
Ilustración 2. Parcela D y parcelas interiores: D1, D2 y D3. ..... I-2
Ilustración 3 .- Parcela D1. ..... I-3
Ilustración 4 .- Parcela D2. ..... I-4
Ilustración 5 .- Parcela D3. ..... I-5
Ilustración 6. Ámbito de estudio. I-6
Ilustración 7. Ámbito de ordenación. I-9
Ilustración 8. Estructura de la propiedad del ámbito de ordenación. I-10
Ilustración 9 .- Afección de carreteras. II-19
Ilustración 10 . Zonificación Plan Insular de Ordenación 2023. ..... II-34
Ilustración 11 Zonificación PTEOTI - GC. II-36
Ilustración 12 . Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje. II-40
Ilustración 13. Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín. II-43
Ilustración 14. Ortofoto 1964. ..... II-44
Ilustración 15. Extracto del plano "parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "subdivisión de la parcela "D" del PP de San Agustín". II-44
Ilustración 16. Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras. II-45
Ilustración 17. Delimitaciones PGO´96 Y Delimitaciones originales digitalizadas. II-47
Ilustración 18. Superposición de delimitaciones. II-47
Ilustración 19. Plano PMM-I-02. Análisis Histórico IV-58
Ilustración 20. Memoria del PGO Supletorio en redacción. IV-62
Ilustración 21. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis. IV-64
Ilustración 22. Cuencas visuales del litoral. Fuente: GRAFCAN. IV-64
Ilustración 23. Panorámica 1. ..... IV-65
Ilustración 24. Panorámica 2. ..... IV-65
Ilustración 25. Panorámica 3. ..... IV-65
Ilustración 26. Número de plantas resultante de la hipsometría y la altura de la edificación. IV-66
Ilustración 27. Disposición de espacios libres en el ámbito de estudio. Fuente: GRAFCAN. IV-67

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 5/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Parcelas catastrales del ámbito de ordenación. Las superficies que se contienen en la tabla atienden a datos catastrales, no obstante, la superficie real es la que consta en el apartado 1 de la presente Memoria... I-11

Tabla 2. Alegaciones a la MM. I-12

Tabla 3. Hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. II-17

Tabla 4. Establecimientos. IV-60

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 6/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en la parcela “D” del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU-01 "Ortofoto".



Ilustración 1. Localización de la MM.
Elaboración propia.

Dicho ámbito comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención, además de a la referida parcela D, afecta también a los espacios anexos a la misma: espacio libre, servidumbre de acceso al mar y paseo marítimo, pasos peatonales y caminos de acceso al mar; no obstante, en el presente documento, nos referiremos al ámbito de actuación haciendo mención a la "Parcela D", por simplificar la denominación del ámbito de actuación; a sabiendas de que, como se ha expuesto, dicho ámbito es más amplio.

La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA de 1996 (en lo sucesivo PGO,96) para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente. En la siguiente imagen se señala dicho ámbito:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 7/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 2. Parcela D y parcelas interiores: D1, D2 y D3.
Elaboración propia.

La parcela D del PGO,96, aun siendo urbanísticamente una sola, contiene dos parcelas diferenciadas morfológica y funcionalmente y con ordenanzas diferentes, las denominadas D1 y D2; no obstante, y atendiendo a la estructura de la propiedad, la MM que ahora se tramita considera a todos los efectos tres parcelas diferenciadas con las siguientes superficies:

- Parcela D1 5.821 m².
- Parcela D2 1.886 m².
- Parcela D3 945 m².

2. DATOS DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

La presente MM viene promovida por las siguientes Entidades:

La Entidad Mercantil SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se aporta al expediente administrativo. Esta Entidad es propietaria de la **parcela D-1**, cuya descripción es la siguiente:

> *URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra D-UNO en el plano de urbanización de dicha zona, demarcada con el número DOS de la calle LAS ACACIAS, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Ocupa una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Linda: al Norte, lindero sur del aparcamiento público existente en la mencionada zona de San Agustín, paso de peatones de acceso a la plazoleta y tiendas allí existentes y la parcela "C" de dicha urbanización; al SUR, paso de peatones público de urbanización, lindando con la playa; al ESTE, la denominada parcela "C" de la misma urbanización; y al OESTE, resto de la finca matriz.*
>
> *REFERENCIA CATASTRAL: 6717901DS4761N0001MT*
>
> *FINCA REGISTRAL: 8984*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 8/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 3. Parcela D1.
Elaboración propia

- Entidad mercantil YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, correspondiéndose la descripción de la finca propiedad de esta entidad con la siguiente:

  URBANA.- Finca que comprende las TIENDAS números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, que ocupan una extensión superficial de doscientos cincuenta y ocho metros, setenta y un decímetros cuadrados; con los siguientes anejos: los espacios que rodean la finca, un pequeño ALMACEN de trece metros, sesenta y un decímetros cuadrados, contiguo a la tienda número UNO; SERVICIOS para ambos sexos; otro ALMACEN de siete metros, setenta y tres decímetros cuadrados, y zonas ajardinadas en la zona central, así como el paseo peatonal de cincuenta metros, treinta decímetros cuadrados de superficie, sito en el lugar próximo al aparcamiento público. Radica este inmueble en la PARCELA LETRA "D" del plano de la Urbanización de la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, del término municipal de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Ocupa una superficie total de mil ochocientos sesenta y cinco metros, noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: Norte, por donde tiene su acceso rodado, con resto de la finca matriz y aparcamiento público; Naciente, resto de la finca principal; Poniente, parcela letra "E", en la que hoy se halla edificado el Hotel Costa Canaria; y Sur, paso público de peatones que la separa de la Playa de San Agustín. Esta finca tiene derecho al uso de una zona destinada a BASURERO, contigua al menor de los almacenes de esta finca.

  REFERENCIAS CATASTRALES: 6717902DS7461N0001OT; 6717902DS4761N0002PY; 6717902DS4761N0003AU; 6717902DS4761N0004SI; 6717902DS4761N0005DO; 6717902DS4761N0006FP; 6717902DS4761N0007GA; 6717902DS4761N0008HS.

  FINCA REGISTRAL N.º 2/576.

Se corresponde con la **parcela D-2.**

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 9/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 4. Parcela D2.
Elaboración propia

- Don Rogelio Díez González, provisto de D.N.I. 09.630.091-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana, actuando en su propio nombre, titularidad que ostenta en virtud de escritura pública de compraventa otorgado ante el Sr. Notario Don Vicente Rojas Mateos en fecha de 22 de octubre de 1987 con el número 3.577 de su protocolo. La descripción de la finca se identifica con la siguiente:

  URBANA. - PARCELA de terreno sita en la PLAYA DE SAN AGUSTÍN, que es parte de la letra "D" en el plano de urbanización de dicha zona, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide mil metros cuadrados. Tiene forma triangular y linda: al NORTE, propiedad de Arresan, S.A.; NACIENTE, paseo que la separa de la Playa de San Agustín; y PONIENTE, paseo que la separa de la parcela "E".

  FINCA REGISTRAL N.º: 2/8.982.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 10/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 5. Parcela D3.
Elaboración propia

Se corresponde con la denominada en esta MM como **parcela D-3.**

La propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio – (en adelante LSENPC).

3. AMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO Y ACTUACIÓN

Se dispone de dos escalas de análisis con la finalidad de tener el diagnóstico con mayor amplitud, a fin de dar las determinaciones de ordenación de manera precisa sobre la parcela D objeto de esta MM. Así se definen “Ámbito de Estudio” y “Ámbito de Actuación”.

3.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

Las parcelas cuyas determinaciones urbanísticas van a ser objeto de la presente MM, se encuentran incluidas en el ámbito definido por el PGO,96 actualmente vigente, denominado Morro Besudo, San Agustín y Las Burras.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 11/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

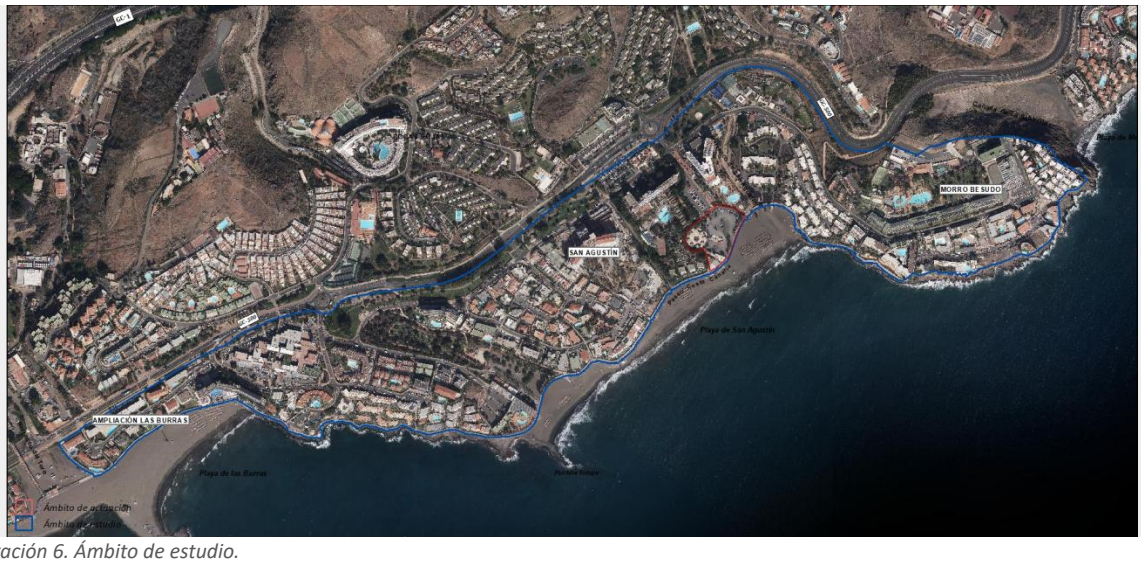


Ilustración 6. Ámbito de estudio.
Elaboración propia.

Por los antecedentes urbanísticos de la parcela, esto es, debido a que esta surge como fruto de un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo que se corresponde con el ámbito descrito anteriormente, se ha optado por conservar dicha delimitación de referencia como ámbito de estudio, de forma que se mantenga la relación entre ésta y la urbanización de origen.

En la zona que se ha tomado como referencia de ámbito de estudio, se han sucedido desde los años 70 hasta fecha reciente una serie de modificaciones del planeamiento que tienen como denominador común haber alterado la calificación urbanística de parcelas que, ostentando un uso comercial, han pasado a tener un uso turístico alojativo; proceso al que pretende sumarse la parcela D, objeto de la presente MM; tal como se justificará más adelante.

Este ámbito está constituido por una sucesión de urbanizaciones, como son Bahía Feliz, Playa del Águila, Morro Besudo y San Agustín, localizadas a lo largo del vial GC-500, principal vía de acceso al núcleo hasta la década de los noventa. Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. Es San Agustín junto al entorno de la charca de Maspalomas, donde se levantaron las primeras construcciones destinadas a la actividad turística y en la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

A continuación, se extracta del Plan de Modernización de San Bartolomé de Tirajana, actualmente anulado, el Diagnóstico que se hace en dicho instrumento de planeamiento, respecto a San Agustín. La justificación de traerlo al presente documento, a pesar de no estar vigente, se señala más adelante con objeto de analizar el planeamiento urbanístico (apartado 8.2).

> *Morfología urbana.*
>
> *San Agustín, se localiza a lo largo de la GC-500, ocupando ambos laterales de esta vía, muy cerca de la costa. Está constituida por varios sectores, que conforman una trama urbana orgánica con manzanas irregulares derivadas, en parte, de la trama agrícola, con una densidad media y una ocupación de las mismas medias baja, sí bien es verdad que existen algunos complejos hoteleros que poseen una mayor ocupación. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y tres plantas, a excepción de las construcciones que constituyen los complejos hoteleros, como es el caso del Hotel Gloria Palace de San Agustín, que alcanza las ocho plantas.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 12/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Usos.

El área de San Agustín, con un carácter originalmente turístico, se ha visto afectado por el fenómeno de la residencialización. En la actualidad presenta el mayor grado de residencialización, ya que al 11% del suelo destinado al uso residencial hay que sumarle un 38% más del suelo de alojamiento turístico que ha abandonado esta actividad.

Es significativa la insuficiente calidad y el alto grado de obsolescencia de gran parte de la oferta existente. Dentro del uso turístico, predomina el extrahotelero con 19 establecimientos frente a 8 hoteles. Una proporción que sería aún mayor de no ser por la ocupación gradual a lo largo de las últimas décadas de muchos de ellos como vivienda o segunda residencia.

La actividad comercial de San Agustín es dispersa. El uso comercial se concentra en 5 centros comerciales. San Agustín y el área comercial de Rocas Rojas presentan actividad, mientras que el CC El Portón está actualmente cerrado y el CC Morro Besudo se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, destaca la presencia de suelo destinado a espacio libre y deportivo, que supones alrededor de un 20%. En la zona de Playa del Inglés, los espacios libres públicos aparecen como manchas dispersas en el territorio, a diferencia de San Agustín y Maspalomas donde se presentan con mayor presencia.

Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.

En San Agustín se encuentran gran variedad de tipologías edificatorias, dependiendo de las distintas zonas. En el área de Morro Besudo son las edificaciones de media densidad las que más abundan, combinándose con algunas edificaciones singulares o agrupadas. Sin embargo, en las zonas más cercanas a la playa de San Agustín o de Las Burras, son las edificaciones en hilera o agrupadas las que configuran el área. Esto contrasta con aquellas tipologías en bloque abierto en altura, que se ubican en el borde del barranco de Joseíto, y las que conforman los cuatro grandes hoteles en el perímetro de la playa de San Agustín, a las que se les une el Hotel Don Gregory en uno de los bordes de la playa de las Burras. En esta área cabe destacar el Centro Comercial de San Agustín como edificación singular.

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extra-hotelera. La modalidad predominante es la extra hotelera, con una relación de seis establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. Se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extrahotelero, el primero es el apartamento y el segundo es el bungalow.

Son más frecuentes los apartamentos en San Agustín y Playa del Inglés, mientras que la implantación de los complejos de bungalows, son más habituales en Maspalomas. La mayor parte de los establecimientos hoteleros se concentran en San Agustín y Playa del Inglés a lo largo de la GC-500, mientras que en el ámbito de Maspalomas se localizan principalmente en el sector de Meloneras. Los establecimientos hoteleros en los ámbitos de San Agustín y Playa del Inglés tienen una categoría entre 2 y 4 estrellas y un único hotel de 5 estrellas, es el Hotel Meliá Tamarindos.

Antigüedad y estado del alojamiento turístico.

Las edificaciones turísticas tienen en su mayoría más de 30 años, la característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento donde las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener la competitividad de los establecimientos turísticos. La concentración de los complejos turísticos más antiguos se sitúa desde Playa del Águila hasta Playa del Inglés y la zona del Faro de Maspalomas con antigüedades superiores a 40 años en algunos casos.

Plazas de alojamiento.

El ámbito turístico de Maspalomas Costa Canaria cuenta con 121.658 plazas de alojamiento de las cuales 99.222 están en la actualidad activas. La modalidad hotelera dispone de 35.650 plazas, siendo Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 48,5%, seguida por Maspalomas con un 37,5% y San Agustín con un 14 %. Los establecimientos extra hoteleros disponen de 63.572 plazas activas, volviendo a ser Playa del Inglés el ámbito con mayor número de plazas con un 80%, seguida por San Agustín con un 10,5% y Maspalomas con un 9,5%.

Por otro lado, *del "Estudio relativo a las posibilidades de implementación de Modelos de Rehabilitación Turística. San Agustín en Gran Canaria"* realizado por Casariego/Guerra, Arquitectos S.L. y publicado por la Viceconsejería de Turismo, se extrae que la:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 13/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

"Estrategia de Actuación en San Agustín se soporta en dos objetivos generales: La Protección del área de San Agustín, esto es sus singulares valores medioambientales, urbanos y también de atractivo turístico, y paralelamente, la Rehabilitación edificatoria, con la pretensión adicional de que pueda servir de origen para una gestión turística unitaria del conjunto.

Características de los edificios de apartamentos.

Ahora bien, el espacio comunitario no responde a los índices turísticos actuales, particularmente si lo comparamos con los dispuestos en los estándares oficiales, que no obstante, reservan la posibilidad de regulaciones específicas para los casos de rehabilitación de núcleos turísticos. Nos estamos refiriendo en concreto al índice de superficie de parcela neta por plaza alojativa. Estableciendo tres umbrales globales: > 50 m2/p.a.; > 35 m2/p.a. y < 50 m2/p.a.; y < 35 m2/p.a., y poniendo en relación este rango con la calidad del espacio comunitario de cada inmueble, podemos concluir en la necesidad de establecer condiciones adicionales al índice numérico para calificar la idoneidad del establecimiento, ajustando además el índice a aplicar a esta zona específica, en cuanto se trata de un área de rehabilitación turística."

San Agustín es ahora un pequeño enclave turístico-residencial situado sobre las dos playas de San Agustín y Las Burras. La primera alteración que sufrió dicha zona, incluso antes de la urbanización, fue la producida por la carretera construida para conectar Las Palmas de Gran Canaria con el sur de la isla y que, al atravesar los tres barrancos, dividió desde el primer momento el área de San Agustín en dos mitades: la franja de la montaña y la franja de la playa.

Su trama urbana está subyugada a esta potente vía, la GC-500 principal vía de acceso al núcleo, existiendo una pequeña red viaria secundaria que da acceso a los diversos complejos y playas. En la actualidad evidencia un significativo estado de obsolescencia. Presenta un importante grado de residencialización de establecimientos de alojamiento, fortalecido por la existencia de bolsas de suelo destinado a uso residencial en las zonas más altas de las laderas que delimitan el sector. Cuenta con un importante sistema de espacios libres infrautilizados y varios establecimientos comerciales en decadencia, así como con un paseo costero discontinuo pobremente explotado.

En San Agustín, en toda la franja costera que va de Morro Besudo a Las Burras, se producen diferentes situaciones orográficas que repercuten en la adaptación de la edificación. En Morro Besudo, la altura de edificación generalizada es de 4 plantas. En San Agustín y La Gloria existe una gran proporción de edificaciones de entre una y tres alturas, estableciéndose como excepción a esta condición los establecimientos hoteleros situados en el borde de la GC-500. En el margen del Barranco de Joseíto se produce un salto de cota entre los dos bordes de la manzana similar al que existe entre la playa de San Agustín y Morro Besudo. Aquí las edificaciones tienen entre una y dos alturas en la calle principal de acceso y varios niveles de cara al parque del barranco. En La Gloria las agrupaciones cuentan con edificaciones de entre una y dos alturas si se excluya el Hotel Gloria Palace.

Estas condiciones tienen su repercusión también en la tipología y categoría de los establecimientos turísticos que se desarrolla en hoteles entre 2 y 5 estrellas localizados fundamentalmente entre la línea costera y la GC-500 y apartamentos entre 1 y 3 llaves situados fundamentalmente al otro lado de la GC-500.

Respecto a los usos existe una notable diferencia entre los planteados en el PGO,96 y los usos reales actuales, fundamentalmente por la residencialización que ha sufrido gran parte del uso turístico en el sector.

En cuanto a la densidad real por plaza alojativa se puede comprobar que en el ámbito Morro Besudo/San Agustín/ Las Burras, ésta es fundamentalmente inferior a la establecida por el PGO,96 de 50m²/plz.

Dentro de San Agustín existe gran variedad de espacios libres, destacan el Parque lineal, anexo a la GC-500, y el que conforma el Barranco de Joseíto. Ambos son los espacios libres de mayor tamaño, que además presentan el mejor tratamiento y mantenimiento. El paseo marítimo se ve muy deteriorado, con falta de mobiliario y, sobre todo, de continuidad inexistente entre las playas de Bahía Feliz y El Águila, incluso desde Morro Besudo hasta la playa del Águila no existe paseo debido a que las edificaciones

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 14/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

limitan con el acantilado. En la parte que limita con la playa de San Agustín el tratamiento es adecuado, aunque carece de zonas de sombra, mientras que, en la parte de la playa de Las Burras, el paseo se encuentra sin tratar, con mejor ancho y a nivel de playa.

El sistema viario está formado, en primer lugar, por una vía estructurante principal, la autopista GC-1, dando acceso a los núcleos turísticos y conectándolos con el resto de la isla, y en segundo lugar, por un viario urbano básico, la carretera GC-500, que articula el tráfico local de norte a sur permitiendo la conexión con el resto del núcleo. El resto de las calles conforman en viario básico local y secundario.

3.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como se ha expuesto al inicio del presente documento el ámbito de actuación de la presente MM comprende una franja urbanizada que discurre entre la GC-500 al norte y la línea de costa al sur, cuya única interrupción se corresponde con el cauce del Barranco de San Agustín, que da nombre a la playa donde se encuentra la Parcela D. La presente intervención afecta también a los espacios anexos a dicha parcela: Espacio Libre, Pasos Peatonales y caminos de acceso al mar. La zona se encuentra ubicada en primera línea del paseo marítimo de San Agustín, con más de 150 metros lineales de perímetro al paseo. El entorno dominante es de uso turístico y segunda residencia, encontrándose dicho entorno completamente consolidado. Coincide con el definido en el PGO'96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras, actualmente vigente.

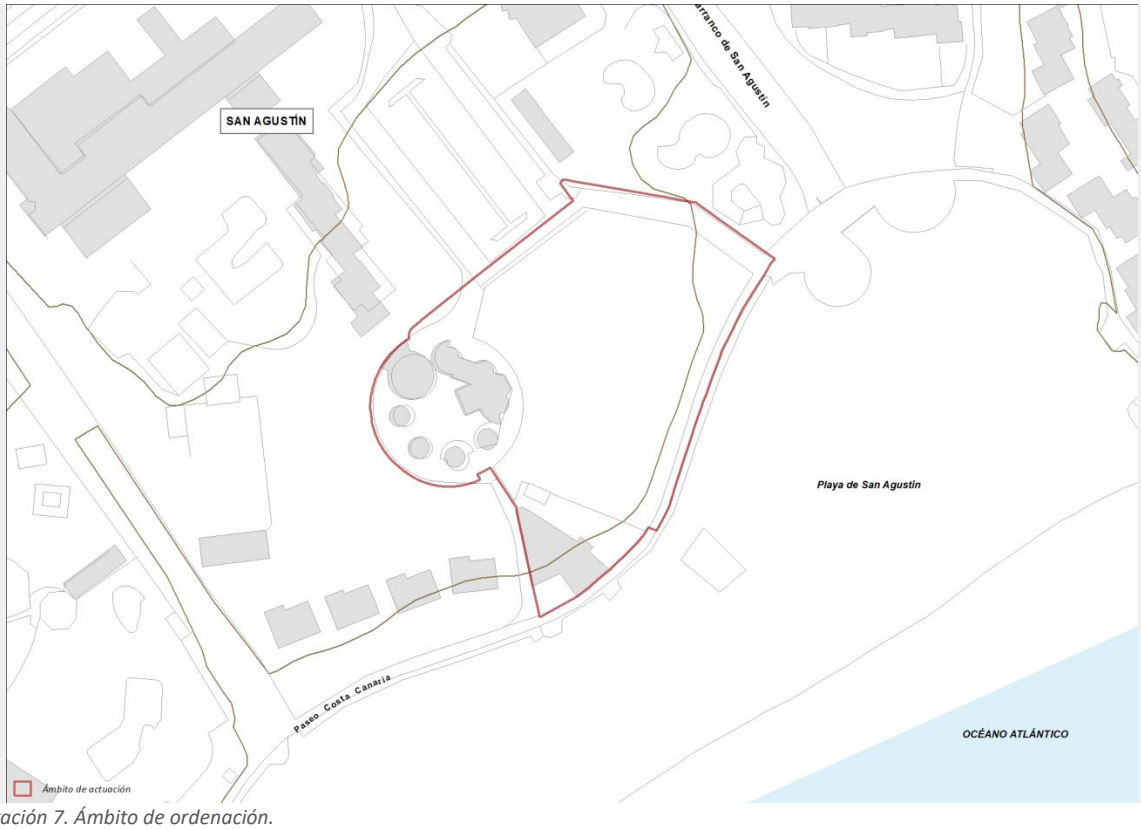


Ilustración 7. Ámbito de ordenación.
Elaboración propia.

4. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 la vigente Ley del Suelo de Canarias y el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RP), el presente Borrador + Documento Ambiental Estratégico atiende a la estructura de contenidos que obra en el TOMO 0.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 15/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Concretamente, este documento se corresponde con la Memoria Informativa del TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, cuyo contenido, considerando el alcance de esta, da cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 59 del supra citado RP.

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO,96, se ajustará a las previsiones de éste; hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o en el momento en que el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, actualmente en fase de aprobación inicial, se apruebe definitivamente y entre en vigor asumiendo las mismas.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164.3 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, en relación con la Disposición adicional 9ª.2 de la Ley de Suelo de 2015 aprobada mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que adiciona una nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a reflejar respecto al promotor de la presente iniciativa, los propietarios y titulares de derechos reales, desde el plazo de cinco años anteriores a la fecha de iniciación de la presente MM, ya que, como se explicará más adelante, como consecuencia de esta alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúa en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, se incrementa la edificabilidad o la densidad y se modifican los usos del suelo.

Asimismo, se aportan las referencias catastrales del resto de los propietarios incluidos en el ámbito de la presente MM; con las cuotas de participación respecto al ámbito, a fin de que, una vez se dé traslado de este al resto de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación de la presente MM, se proceda a aportar por parte de éstos, la certificación registral de las parcelas de su propiedad, en términos idénticos a los descritos en el apartado anterior.

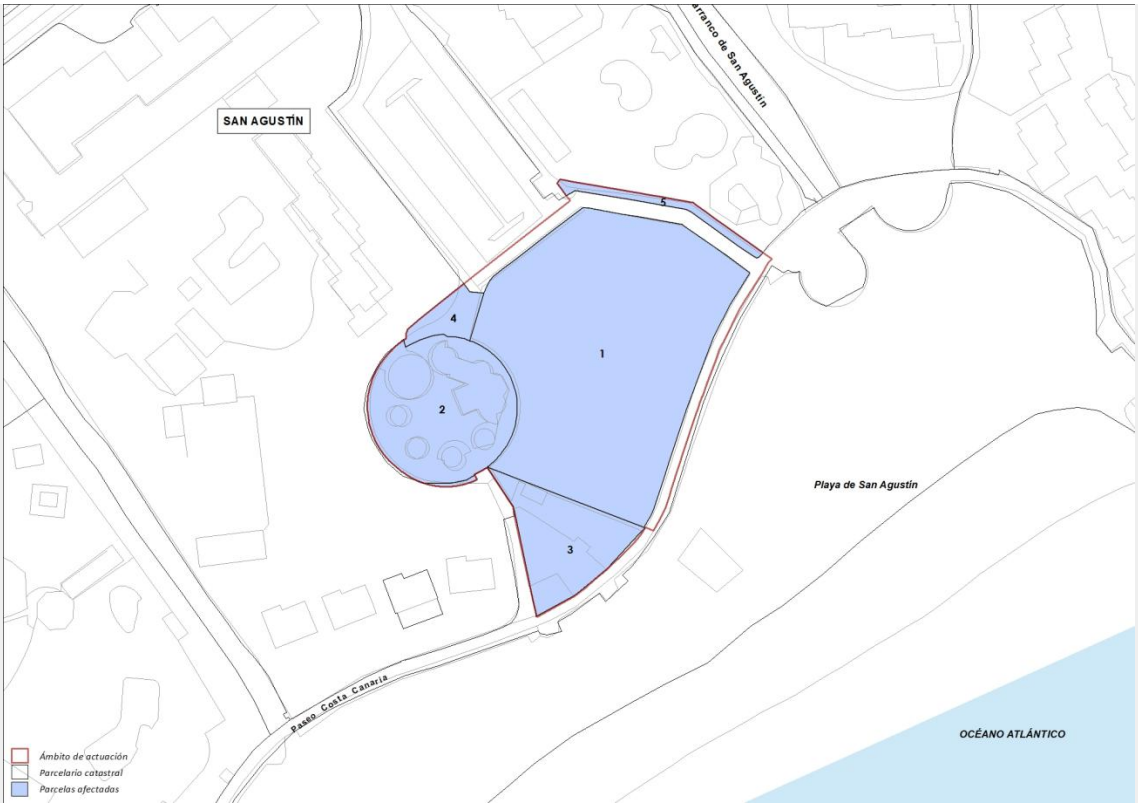


Ilustración 8. Estructura de la propiedad del ámbito de ordenación. Elaboración propia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 16/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	ÁREA
1	6717901DS4761N	5.016,85
2	6717902DS4761N	1.578,39
4	6717903DS4761N	242,49
3	6717917DS4761N	905,22
5	7019205DS4761N	168,68

Tabla 1. Parcelas catastrales del ámbito de ordenación. Las superficies que se contienen en la tabla atienden a datos catastrales, no obstante, la superficie real es la que consta en el apartado 1 de la presente Memoria.

No obstante lo expuesto, hay que reseñar que el presente documento viene suscrito por la totalidad de los propietarios que conforman el ámbito de esta MM.

6. ANTECEDENTES

6.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha de **6 de agosto de 2018** y número de Registro de Entrada 19.489 fue presentado en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana el Borrador de una MM junto con el Documento Ambiental Estratégico, por el propietario de la parcela D.1, solicitándose mediante oficio de remisión que se procediese a tramitar el instrumento de conformidad con el procedimiento legalmente establecido. Una vez comprobada la documentación, fue remitido el documento por el Ayuntamiento al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.

Con fecha de **7 de marzo de 2019** y Número de Registro 332.372 se recibe en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias la solicitud de inicio de tramitación de la MM acompañada del Borrador de la Modificación y del Documento Ambiental Estratégico; posteriormente, el 19 de marzo de 2019, se publicó en el BOC N.º. 54 Convenio entre la mencionada Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la encomienda de la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico del municipio.

El **28 de octubre de 2019** se dicta Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica del Gobierno de Canarias, de inicio del PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, PARCELA "D" DE SAN AGUSTÍN, EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, GRAN CANARIA y ordena someter a consulta de las diferentes Administraciones Públicas afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en adelante LEA, en relación con lo previsto en el artículo 115.3 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre -en adelante RP - .

Dicha Resolución fue remitida con fecha 05/12/2019 al Ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana. Concretamente, fueron consultadas las siguientes administraciones por un plazo de 45 días hábiles:

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Turismo, Industria y Comercio Dirección General de Infraestructura Turística.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Demarcación de Costas.
- Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Política Territorial y Paisaje. Servicio de Planeamiento.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Presidencia. Servicio de Patrimonio Histórico.
- Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 17/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

De las Administraciones Públicas consultadas, emitieron informes al efecto las siguientes:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- El Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras de la Consejería de Gobierno de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria.
- La Dirección General de Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias.
- Dirección General de la Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.

Con fecha **20/04/2020** se emite Informe por el Técnico de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas, en el que se indica que, una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la LEA, se considera que esta Modificación Menor del Plan General previsiblemente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El **10 de julio de 2020**, la Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica emite Resolución de 10 de julio de 2020, por la que se hace público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Menor de la parcela "D" San Agustín del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, formulado por Acuerdo de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental de 29 de junio de 2020; publicándose dicho informe en el Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas con fecha de 28 de febrero de 2020 y en el Boletín Oficial de Canarias con fecha de 28 de julio de 2020.

Con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana procedió a dar traslado de este al resto de propietarios del ámbito territorial de actuación. A raíz de lo anterior, se presentaron las siguientes alegaciones a las MM:

ALEGANTE	FECHA	N.º REG. ENTRADA
YUPEX PIRÁMIDE S.L.	*01/02/2022*	
ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ	*15/02/2022*	*3579*

Tabla 2. Alegaciones a la MM.
Elaboración propia.

La síntesis y la toma en consideración respecto a las mencionadas alegaciones se explican en el Capítulo III. de la Memoria Justificativa. No obstante, se adelanta desde este momento que, fruto de la estimación parcial de las mismas, la parcela D2 se subdivide en dos: parcela D2 y parcela D3, siendo necesario advertir de esta división debido a las referencias que esta Memoria hace respecto a tal división.

Consensuada la ordenación y la delimitación territorial con el resto de los propietarios del ámbito territorial descrito, se hace necesario volver a iniciar el expediente de la MM, por lo que el presente documento se corresponde con la fase de Borrador + Documento Ambiental Estratégico.

6.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las determinaciones urbanísticas correspondientes a las parcelas D1 y D2 se encuentran en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia - en adelante PGO, 96 -; concretamente en las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral: *Apartado 3. "Morro Besudo / San Agustín / Las Burras".* Los parámetros urbanísticos de las parcelas D1 y D2 son los que a continuación se extractan del documento del PGO, 96:

Parcela D1:

- Superficie: 5.821 m².
- Uso Principal: Restaurantes, locales comerciales y balneario.
- Edificabilidad: 0.39 m²/m²: 2.250 m². construidos.
- Superficie mínima de locales: 40 m².
- Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y la ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 18/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Parcela D2:

- Superficie: 2.100 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

La parcela D1 tiene otorgada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana – Expediente núm. 07-2012. Obra Mayor-, licencia para la construcción de un Edificio Comercial con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Clase y categoría de suelo: Urbano.

Uso parcela/destino edificación: Centro Comercial: restaurantes, locales comerciales y balneario.

Superficie parcela: 5.821 m².

Edificabilidad: 0.18 m²/m² para restaurante y locales comerciales y 120 m² para balneario (0.02 m²/m²).

Superficie mínima de locales 40 m².

Superficie construida: 2.250 m² s/r; 2.227,36 m² b/ras.

Aparcamientos: 51 plazas.

M² de locales: 2.154,29 m² útiles, siendo el mayor de ellos de 744,62 m² útiles.

Altura: 1 planta, 3.80 metros.

Será obligatoria la edificación de un balneario de 120 m² de superficie y ejecución de un acceso peatonal de 5 metros de ancho para comunicar el aparcamiento y el paseo marítimo existente.

De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de restaurante, quedando un máximo del 35% para locales comerciales.

Dicha licencia fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de mayo de 2009 y la misma no ha sido declarada nula, ni se ha incoado expediente de caducidad, por lo que continúa vigente.

A su vez, la parcela D2 se divide ahora, atendiendo a la estructura de La Propiedad en dos parcelas:

D2 y D3, resultando las siguientes:

Parcela D2: 1.886 m²

- Superficie: m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

Parcela D3: 945 m².

- Superficie: 945 m².
- Uso Principal: Restaurantes y locales comerciales.
- Edificabilidad: 0.40 m²/m².
- Superficie mínima de locales: 28 m².
- De la superficie construida, al menos el 65% se destinará a uso de locales comerciales, quedando un máximo del 35% para restaurantes.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 19/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

No obstante, y a tenor del reciente levantamiento topográfico, las superficies son - como ya se ha expuesto - las descritas más arriba.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 20/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL

7. MARCO JURÍDICO: TRAMITACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la LSENPC y 106 del RP la alteración de los parámetros de la Parcela D se enmarcan en el procedimiento de Modificación Menor, pues no tiene la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, a saber:

> *"a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial. c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".*

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

> *"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
>
> *2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
>
> *3. 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".*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente, el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

> *"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".*

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

> *"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".*

Y, por último, el apartado tercero recoge 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 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"*

En cuanto a la **Evaluación ambiental** del presente documento, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA), determina, en su artículo 5 que:

> *"1. A los efectos de esta ley se entenderá por:*
>
> *Evaluación ambiental: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 21/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa."

Por su parte, el artículo 86 de la LSENPC, establece el carácter simplificado de la citada evaluación ambiental:

"1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, será de objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

(…)."

Así, en este contexto, la LEA establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	*Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio.*	*Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	*El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico —en adelante IAE—.)*	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	*El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la LEA. Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.*	
PUBLICACIÓN DEL IAE	*Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC.*	*15 días hábiles.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 22/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	*El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC:* *La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo.* *Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE.*	*15 días hábiles.*

Tabla 3. Hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
Elaboración propia

7.1. LEGISLACIÓN

Teniendo en cuenta la consideración de MM del actual PGO,96 de este documento, es de aplicación el siguiente marco legal:

7.1.1. 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. En especial lo dispuesto en el artículo 7.
- Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.)
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

7.1.2. DE CARÁCTER SECTORIAL GENERAL

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013) y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (BOE Nº 247, 11/10/2014).
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio de 2015, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995 y sus modificaciones posteriores).
- Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Decretos 149/86 de 9 de octubre y 23/89 de 15 de febrero, ambos de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y la biodiversidad.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de canarias.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, modificada por el Decreto - Ley 5/2024, de 24 de junio.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 23/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

7.1.3. DE CARÁCTER SECTORIAL ESPECÍFICO

Por la especial incidencia que la MM de la parcela D, tendrá sobre los suelos y parámetros que definirán la futura ordenación urbanística, se pormenoriza e incide sobre la legislación sectorial específica que arroja determinaciones de directa aplicación sobre este documento.

7.1.3.1. COSTAS

Parte del suelo sobre el que se plantea la intervención objeto de la presente MM se encuentra situado en zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de Costas al respecto. De conformidad con lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- En caso de contradicción o desajuste entre los planos de esta MM y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 24/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 9. Afección de carreteras.
Elaboración propia

7.1.3.2. TURISMO

La estrategia de actuación en San Agustín en general y en el ámbito de actuación de la presente MM en particular, propone la revitalización de la zona; revitalización que pasa necesariamente por su Rehabilitación y Renovación de forma que se consiga una gestión turística unitaria del conjunto. En este escenario, es fundamental tener presentes los principios y determinaciones de la legislación sectorial de carácter turístico que resulta de aplicación a la presente MM y que se expone cronológicamente a continuación:

- En primer lugar, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en Ley 7/1995 de 6 de abril de Turismo de Canarias y en sus reglamentos de desarrollo (i) Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos y (ii) Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Los artículos 31 a 46 – a excepción del art. 44, derogado en la actualidad - de la Ley 7/1995 regulan de forma detallada la actividad turística alojativa, siendo necesario destacar, en lo que a esta MM respecta, los siguientes preceptos:

> *Artículo 35. Estándares relativos a la urbanización turística*
>
> *1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para, los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m2de superficie mínima de parcela neta por plaza.*
>
> *1 bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.*
>
> *2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 25/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.

(…)

Por otro lado, el artículo 36 de la mencionada Ley regula que:

Artículo 36. Declaración de núcleos y zonas a rehabilitar

Los núcleos o zonas turísticas en los que se incumplan los estándares del apartado 2.f) del artículo anterior, recibirán el siguiente tratamiento:

1. La Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, previo expediente en que se haya oído a los afectados y con informe de la Consejería competente en materia urbanística, delimitará de oficio las áreas afectadas. En el expediente se hará una valoración detallada de sus características en relación con las normas y estándares de aplicación, señalando los objetivos a cumplir en su rehabilitación, plazos de actuación en la misma y las correspondientes previsiones económicas y financieras, públicas y privadas.

2. En esta zona no se otorgarán nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, salvo que la autorización contribuya, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.

3. Las solicitudes de autorización de actividades no alojativas se resolverán en función de las circunstancias valoradas en el expediente declarativo y normas específicas de aplicación.

4. Se revisarán las dotaciones de obras y servicios públicos al objeto de ajustarlos, en lo posible, a la población turística existente.

5. Se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 a revisar o modificar el planeamiento territorial y urbanístico, con elaboración en su caso de planes especiales de reforma interior para el incremento de las dotaciones de suelo, de espacios libres y demás elementos que puedan mejorar la situación.

6. En estas zonas se promoverá por la Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, en colaboración con el Cabildo Insular respectivo y los Ayuntamientos afectados, un programa de inversiones públicas a desarrollar en el marco del Título III de esta Ley y que tendrá prioridad para las administraciones mencionadas en el ámbito municipal correspondiente.

7. La Consejería competente en materia turística del Gobierno de Canarias, promoverá la constitución de una agrupación especial de empresarios turísticos con el fin de incentivar su rehabilitación.

A su vez el artículo 35.2aptdo f) dispone que:

Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará: f) Los requisitos mínimos de aptitud natural del suelo para ser destinados por los planes a nuevos desarrollos turísticos, a sus dotaciones o contabilizados en la determinación de los índices de densidad, excluyendo los terrenos que constituyan accidentes naturales destacados y los que por su topografía abrupta no puedan producir desarrollos o dotaciones cómodamente accesibles a la generalidad de las personas.

El ámbito de actuación de la presente MM está considerado por el PGO,96 como *"área a rehabilitar*", con las consecuencias que ello conlleva y que serán analizadas igualmente en este documento, con ocasión de examinar el planeamiento municipal vigente.

En estas áreas, y por remisión expresa de la Ley de Turismo es posible por tanto fijar un estándar de densidad inferior a la establecida con carácter genérico en el apartado 1 del artículo 35, tal y como se expondrá más adelante. Téngase en cuenta en este sentido, que si bien el PGO, 96 se encuentra adaptado a la Ley 7/1995 de Turismo de Canarias, no lo está respecto a sus desarrollos reglamentarios ni a la legislación sobrevenida que ha modificado, entre otros aspectos, el parámetro de densidad en áreas a rehabilitar (apartado 1-bis del artículo 35).

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 26/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº73, de 15 de abril de 2003.): considerando que el PGO,96 no se encuentra adaptado a las Directrices de Ordenación del Turismo, y teniendo en cuenta que la presente MM debe adaptarse a la legislación y planeamiento sobrevenidos, de esta Ley, cabe destacar, en lo que al presente documento respecta, las siguientes Directrices:

  Directriz 9. Ordenación

  (…)

  3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios:

  a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.

Él ámbito en el que se encuentra la parcela D forma parte de un área consolidada, por lo que, siguiendo el mandato de las Directrices, deben ser reguladas por el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, que como se ha expuesto, no se encuentra adaptado a este texto legal. Por tanto, se debe acudir para estudiar las determinaciones urbanísticas aplicables a esta área al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, y sobre todo al Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria; instrumentos que se analizan en siguientes apartados de este documento. A continuación, la Directriz 13, referida a la ordenación del uso alojativo turístico, dispone que:

Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico (ND)

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar.

El PGO,96, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio, definiendo el uso turístico y regulando las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación; y por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

Respecto a la regulación de los Equipamientos Turísticos Complementarios, uso que también se prevé en el ámbito de la presente MM, la Directriz 14, en los apartados que aquí interesa, expone lo siguiente:

8. (ND) El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.

9. (NAD) Las administraciones públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios.

Si bien el primigenio PGO,96 obviamente no prevé este uso, la Modificación Puntual n.º 22 de dicho instrumento de planeamiento, que tiene por objeto la alteración de los usos en la parcela H en esta misma zona, en similares condiciones a la que ahora se propone, sí que prevé este uso con el carácter de compatible al uso principal de Hotel. Esta y otras modificaciones similares se desarrollan en el apartado de *"Planeamiento Urbanístico"* de la presente Memoria.

La Directriz 17, referida a la calidad de la edificación, dispone que:

"Directriz 17. Calidad de la edificación

1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 27/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.

c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

2. (NAD) Las administraciones públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística."

A continuación, las Directrices 20 y 21 establecen lo siguiente:

Directriz 20. Rehabilitación urbana

1. (NAD) El mantenimiento de las infraestructuras urbanas y los espacios libres y dotaciones públicas, constituye un deber de las administraciones públicas. La importancia del espacio público turístico exige la articulación de mecanismos que garanticen el cumplimiento de tal deber, en las condiciones de calidad y servicio adecuados al destino turístico.

2. (NAD) La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria.

3. (ND) La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto:

a) Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.

Directriz 21. Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación (R)

1. Los planes generales de los municipios turísticos, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, contendrán expresamente un análisis pormenorizado de las circunstancias de los núcleos turísticos y de los factores relevantes enunciados en el apartado 4 de la Directriz anterior, delimitando las áreas de rehabilitación urbana, y estableciendo la ordenación pormenorizada o la remitirán al planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen en el anexo a las presentes Directrices.

A su vez, el Anexo de las Directrices dispone que:

ANEXO

Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos (…) San Agustín…

El PGO,96 delimita la zona de San Agustín como un área de rehabilitación urbana; delimitación que es confirmada en el Anexo de las Directrices, si bien no establece la ordenación pormenorizada de las mismas ni la remite al planeamiento de desarrollo.

Finalmente, la Directriz 26 dice:

Directriz 26. Límites del crecimiento (ND)

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 28/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

1. El planeamiento insular deberá declarar agotada la capacidad de carga de aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca del análisis de los factores relacionados en la Directriz anterior, pudiendo afectar dicha declaración a zonas o núcleos concretos de una isla o a la totalidad de la misma. Los efectos de la declaración serán los siguientes:

a) En el ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas turísticas sobre la oferta existente.

b) En las zonas turísticas incluidas dentro del ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada.

2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.

3. En atención al equilibrio del modelo insular establecido, el planeamiento insular podrá fijar límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos, así como de nuevos alojamientos residenciales dentro de las zonas turísticas.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el planeamiento insular podrá establecer igualmente áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos por tener el carácter de zonas saturadas, al exceder la oferta existente de la demanda previsible.

Como se expresa en las Directrices de Ordenación del Turismo, San Agustín se encuentra dentro de un área turística consolidada de rehabilitación urbana, en la que las intervenciones a llevar a cabo deben ir encaminadas al cumplimiento de los objetivos marcados por éstas. Como quiera que ya desde el PGO,96 en concordancia con lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, se elimina el concepto de *"área saturada"* y se sustituye por *"área a rehabilitar*"; no debiera tenerse en cuenta lo dispuesto en la mencionada Directriz 26; si bien se ha traído a este documento para advertir desde este momento que, respecto a las áreas saturadas, debe ser el Plan Insular de Ordenación el que las establezca y disponga cuáles son las determinaciones de aplicación; ni este instrumento de ordenación territorial ni el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, consideran la zona objeto de la presente MM como un área saturada; toda vez que ambos instrumentos remiten el establecimiento y estudio de las mismas al "*planeamiento que ordene las Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC) que deberá incorporar un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas"*(Extracto PTEOTI-GC) ; planeamiento que a día de la fecha es inexistente.

- Respecto a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias en el sentido del objeto que nos ocupa, se expone:

"TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

"Artículo 1. Objeto:

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos."

"Artículo 2. Definiciones

A los efectos de la presente ley se entiende por:

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares".

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 29/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

La presente MM, califica parte del suelo con este uso - Equipamiento Turístico Complementario - para lo cual se debe tener en cuenta la definición establecida en dicho artículo.

> *"Artículo 3. Finalidad:*
>
> *Es finalidad de la presente ley:*
>
> *a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.*
>
> *b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.*
>
> *c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.*
>
> *d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.*
>
> *e) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.*
>
> *f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística."*

Los objetivos de la presente MM se enmarcan en la finalidad de la Ley toda vez que se propone la creación de establecimientos turísticos de calidad con equipamientos turísticos complementarios asociados, constituyendo las parcelas en las que finalmente se instituyan con tal uso, como una única unidad de explotación, evitando la residencialización del producto que finalmente se instaure. Este hecho, añadido a que se propone la incorporación del Espacio Libre, la recualificación del paseo marítimo y la inclusión de la servidumbre de paso a la playa pone de manifiesto que la intervención va a contribuir sin duda alguna a mejorar la imagen esta zona.

> *Artículo 6. De la renovación urbana*
>
> *1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.*
>
> *2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.*
>
> *3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto. Cuando la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, los beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.*
>
> *4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.*

Como ya se ha expuesto, desde el PGO,96 se ha considerado a la zona de San Agustín como un área a rehabilitar; situación que se ha ido trasladando al Plan Insular y al Plan Territorial de Ordenación Turística,

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 30/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

como se verá más adelante. La pieza turística en la que se halla la parcela D debe ser considerada como un área de renovación urbana en los términos dispuestos en el artículo 6 de la Ley 2/2013.

A estos efectos, se traen a colación los artículos 10, 11 y 12:

> *"Artículo 10. Incentivos a la renovación*
>
> *1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado*
>
> *1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril (LCAN 2003, 142 y 190) , ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.*
>
> *2. El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.*
>
> *3. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.*
>
> *b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.*
>
> *c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.*
>
> *4. Las actuaciones de renovación y modernización turística que se acojan a los incentivos regulados en esta Ley no estarán sujetas a autorización turística previa, salvo que pretendan materializar plazas adicionales en el establecimiento objeto de renovación.*
>
> *Artículo 11. Incentivos en edificabilidad.*
>
> *1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrán admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:*
>
> *a) Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.*
>
> *b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 31/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m2c/m2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

4. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LCAN 2000, 90) , o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 8, número 3, de esta ley.

5.a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de un mes, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.

b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico.

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad."

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 32/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Artículo 12. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo."

Como quiera que es objeto de la presente MM fijar el estándar de densidad de las parcelas destinadas a uso turístico, se fijará en el documento normativo, en la siguiente fase de la MM, el estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, teniendo en cuenta para la definición del mismo, la justificación que se recoge en el presente documento.

"CAPÍTULO III.SUSTITUCIÓN Y TRASLADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 19. Sustitución de usos terciarios.

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley."

Objetivos que concuerdan perfectamente con los planteados en la presente MM, toda vez que la intervención que se plantea precisamente va encaminada a limitar el exceso de oferta de usos terciarios existente en la zona de San Agustín, propiciando el uso alojativo con la finalidad de convertir a este destino turístico en una zona más atractiva turísticamente y capaz de competir con otros destinos turísticos de la zona. Desde este momento se quiere dejar constancia, de que en esta misma pieza se han llevado a cabo modificaciones de planeamiento con la misma finalidad que la que ahora nos ocupa, tal y como se explicará en el apartado de *"planeamiento urbanístico*" de la presente Memoria; alteraciones de planeamiento que en definitiva vienen a compensar este exceso de oferta de usos terciarios.

- Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

En concordancia con la Ley que desarrolla, este apartado se limita a reproducir los artículos que resultan de aplicación a la presente MM, cuya incorporación está ya justificada con ocasión de analizar la Ley 2/2013 desarrollada por este Reglamento:

Artículo 2. Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

(…)

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

(…)

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 33/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

Artículo 16. Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos

El índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico será definido por planeamiento urbanístico mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento.

En el caso de establecimientos de nueva implantación, este estándar no podrá ser inferior a 60 m2por plaza, pudiendo disminuirse hasta 50 m2en función de las circunstancias previstas en la Ley.

"Artículo 21. Sustitución y traslado de usos:

1. En los casos previstos en la Ley, el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán contemplar las modificaciones de ordenación precisas, cuando a la vista del diagnóstico realizado al efecto por el planeamiento, sea recomendable la reducción del exceso de superficie destinada a determinados usos.

Cuando del diagnóstico efectuado al efecto por el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se concluya la conveniencia de establecer medidas para reducir el exceso de superficie destinada a usos terciarios, o a otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística, dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, en los términos legalmente previstos.

2. En estos casos, el plan preverá las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente, así como el incremento en el número de nuevas plazas admisibles, en su caso, por este concepto, todo lo cual estará condicionado por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del área objeto de actuación.

3. Asimismo se definirán las tipologías y categorías de los usos turísticos admisibles en lugar de los sustituidos, permitiéndose con carácter excepcional el cambio a la tipología de villa turística en los términos contemplados en el presente Reglamento.

4. De igual modo, se regulará la manera de compensar el exceso de aprovechamiento que los cambios de uso puedan comportar, a fin de que en todo momento se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas, y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que deberá cederse como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, dentro de los límites legales.

5. La recalificación de parcelas se materializará preferentemente mediante convenio urbanístico suscrito al efecto entre el titular de la parcela afectada y el Ayuntamiento, a cuyo expediente se incorporará un informe técnico donde se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente artículo."

7.1.3.3. IMPACTO DE GÉNERO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, la inclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en preceptivo.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2, disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

A la progresiva difusión de la *Carta Europea de las Mujeres en la Ciudad de 1995*, le han seguido en España la *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres* y el RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (hoy refundido en el Real Decreto

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 34/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la citada *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,* disponiendo que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular 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.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel autonómico, la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres*, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: *vivienda, urbanismo y planeamiento* 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 género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con un III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2018 y 2025 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que nos ocupa, cabe destacar el EJE 7: **Territorio, Urbanismo y Sector turístico**. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*
>
> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 35/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.

- Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).

Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

Por un lado, se presentan las medidas:

- Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.

- Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.

- Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.

- Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.

- Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.

- Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.

- Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.

Por otro lado, se presentan las acciones:

- Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y viabilidad.

- Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.

- Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.

- Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.

- Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 36/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

- Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.

- Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.

- Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.

- Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.

- Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.

- Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.

- Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.

- Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.

- Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.

- Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, puede concluirse que no ocasionará un impacto positivo ni negativo de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente apartado, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM. El informe de impacto de género constituye el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación.

- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias

7.1.3.4. CAMBIO CLIMÁTICO

A nivel nacional, despliega sus efectos la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética* (en adelante LCCTE), cuyo objeto es asegurar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015 y firmado por España el 22 de abril de 2016. Así, tal y como se prevé en la Exposición de Motivos, *esta Ley pretende asegurar la consecución del objetivo de neutralidad de las emisiones de gases de efecto invernadero en España antes del año 2050 y un sistema energético eficiente y renovable, facilitando una transición justa y garantizando la coherencia con los objetivos en los ámbitos de actuación pública y privada*.

En Canarias, se ha aprobado *la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias.* Esta, *nace desde el deber y la responsabilidad de tener que contribuir de forma real en esta lucha global desde un ámbito local, planteándose como objeto el garantizar la acción por el clima, alcanzando la neutralidad en carbono y la reducción de gases de efecto invernadero para la mitigación del cambio climático, así como aumentar la capacidad de adaptación a sus efectos, mediante el esfuerzo colectivo y la aplicación de medidas coordinadas y eficaces desde todos los sectores públicos y privados, orientados hacia la sostenibilidad*.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 37/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Ambas normas regirán la integración de la perspectiva climática en las determinaciones normativas de esta MM.

7.1.3.5. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen no producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, no se establece ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

8. PLANEAMIENTO VIGENTE

8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

8.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA (PIOGC, 2023)

Tras la publicación de los instrumentos de planeamiento mencionados, se aprueba la vigente Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias – en adelante PIOGC,23 -, aprobado definitivamente mediante Anuncio de 5 de enero de 2023 (BOC núm. 13 de 19 de enero de 2023, núm. 215, pág. 2393) y anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28 de 9 de febrero de 2023, núm. 464, pág. 7738).

El vigente PIOGC,23 contiene los reajustes producidos por el PTEOTI al modelo turístico insular a la vez que profundiza en el diseño de operaciones de recualificación sustancial del tejido turístico, formulando los siguientes objetivos territoriales:

1. **Refuerzo del mallado de accesibilidad territorial a la zona turístico-residencial.**
    - Diversificación de los accesos al tejido turístico y residencial desde la GC-1, con el objeto de aliviar la tensión sobre los enlaces actuales.
    - Reconversión profunda de la GC-500 reforzando su condición de itinerario turístico y eje urbano equipado de relación internúcleos.
    - Refuerzo de la conectividad longitudinal internúcleos con sistema de transporte especializados (por tierra y/o por mar).
2. **Refuerzo de las centralidades residenciales y servicios de la Zona Turística Litoral del Sur. Con el objetivo de frenar la "residencialización" de las zonas turísticas consolidadas.**

El artículo 432 de las Normas Generales y Específicas del vigente PIOGC23 vuelve a incluir en la Sección sobre el Tejido Turístico, el concepto de Pieza Territorial Turística (PTT) manteniendo, al igual que hacía su predecesor, la identificación de las unidades territoriales que conforman el Tejido Turístico con aquellas en cuyo interior preexisten o están previstos uno o varios productos turísticos conformando un conjunto unitario cuyo uso predominante es el turístico en una porción igual o superior al 30% de la edificabilidad total o de la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 38/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

En cuanto a la clasificación de estas PTT, establece las siguientes:

3. **Piezas Territoriales Turísticas Nuevas (PTTN).**

4. **Piezas Territoriales Turísticas Existentes.**

   a) **Piezas Territoriales Turísticas en Proceso de Consolidación (PTTP).**

   b) **Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas (PTTC).**

- Piezas Turísticas Consolidadas Puras. Cuyo porcentaje de uso turístico representa el 100% de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con presencia residencial residual. Cuyo porcentaje de uso turístico supone más del 85 % de la edificabilidad o superficie.
- Piezas Turísticas Consolidadas de uso mixto con alta presencia residencial. Cuyo porcentaje de uso turístico está entre el 30% y el 85% de la edificabilidad o superficie.

El mismo artículo establece, además, que aquellas PTT Consolidadas que requieran ser objeto de rehabilitación o renovación, definidas como **Piezas Turísticas a Rehabilitar**, podrán clasificarse en una o simultáneamente en varias de las siguientes situaciones:

5. **Piezas Turísticas Saturadas.**

- Evitarán el incremento de plazas turísticas, fomentando el traslado de la capacidad alojativa a otros emplazamientos menos densificados.
- Su identificación será determinada por los Planes Generales de Ordenación mediante el cálculo de la densidad bruta de alojamiento de las Zonas Turísticas Consolidadas tomando como referencia un límite de densidad bruta igual o superior a 200 plazas/ha.

6. **Piezas Turísticas en Declive.**

- Se identifican con aquellas Piezas Turísticas que requieran de actuaciones de renovación urbana y/o edificatorias, por el deterioro de sus infraestructuras y/o aquellas que cuenten con una antigüedad superior a quince (15) años en su planta alojativa y un porcentaje de edificabilidad destinada a alojamiento turístico superior al 60%.

7. **Piezas Turísticas Insuficientemente Dotadas.**

- Identificándose con aquellas Piezas Turísticas en cuya baja dotación de infraestructuras y equipamientos no se corresponda con el número de plazas turísticas que acogen, siendo necesario fomentar el incremento de dicha dotación.

Siguiendo las citadas clasificaciones, el PIOGC,23 recoge en el artículo 597 de su Normativa Territorial la consideración de la Pieza Territorial Turística Consolidada de San Agustín, y determina que se ajustará a los criterios y objetivos contenidos en el PTEOTI y dejando en manos del planeamiento la fijación de la capacidad máxima alojativa autorizable en cada área turística en las que, en su caso, pueda subdividirse la pieza turística, bajo la premisa, de atender las siguientes determinaciones:

> *- Definir acciones encaminadas a la mejora y puesta en valor de su oferta alojativa, en general conformada por pequeños productos de alto valor cualitativo, y a controlar la progresiva residencialización de los establecimientos alojativos.*
>
> *- Mejora y adecuación del paisaje urbano del espacio turístico y de la calidad de la edificación alojativa y de la oferta complementaria, dando un adecuado tratamiento paisajístico a las laderas costeras de Morro Besudo y el cauce del Barranco de San Agustín y del Barranco de Joseíto, y al paseo marítimo de San Agustín.*
>
> *- Tratamiento de la GC-500 como vía local estructurante de los desarrollos turísticos consolidados a ambos márgenes de la carretera, incluyendo la mejora de los accesos a la urbanización, en especial, en dirección este-oeste, y el tratamiento de sus márgenes.*
>
> *- Mejorar cualitativamente los establecimientos alojativos, en especial, aquellos que presentan un peor estado de conservación y deterioro, debido principalmente a las escasas reformas y obras de*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 39/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

mantenimiento en ellos realizadas que, junto al deterioro del espacio urbanizado, dan como resultado una imagen de espacio turístico degradado y de baja calidad de los productos turísticos ofertados.

En la misma línea, y completando la clasificación anterior, el artículo 450 de las Normas Generales y Específicas del PIOGC,23, incluye en su apartado tercero, dentro de las Piezas Turísticas a Rehabilitar a la Pieza Turística de San Agustín, que ya se encuentra clasificada en ese sentido directamente por el anexo de la Ley 19/2003 de Directrices. Así, para determinar la clase concreta de PTTC a rehabilitar en la que se suscribe el ámbito de la presente MM, debería ser el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria quien determine el carácter de la PTTC de San Agustín. No obstante, tal determinación no se incluye en el citado documento.

Del mismo modo, y como ya se ha mencionado, el PTEOTI determina que, para la determinación de la clasificación concreta de las piezas territoriales turísticas, deberá ser el planeamiento que ordene las PTTC quien realice un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de esta está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. En la actualidad este planeamiento concreto no se ha desarrollado.



Ilustración 10. Zonificación Plan Insular de Ordenación 2023.
Elaboración propia

8.1.2. PLAN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE GRAN CANARIA: PTEOTI-GC

Aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014). El PTEOTI-GC tiene por objeto establecer para Gran Canaria previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la parte que continúa vigente después de la entrada en vigor de la LSENPC.A grandes rasgos, las propuestas recogidas en el PTEOTI-GC se orientan a la consecución de la renovación de la planta de alojamiento existente, la creación controlada de nuevas camas bajo la idea de la sostenibilidad, la

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 40/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

implantación de nuevas zonas para el ocio y la puesta en valor de los rincones más valiosos de la isla. El PTEOTI-GC, además, asume los objetivos medioambientales establecidos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC,04).

En el Capítulo V. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN, de la Memoria Justificativa dispone, siguiendo con lo ya establecido por el PIOGC,04 que:

> *REHABILITACIÓN URBANA.*
>
> *La rehabilitación urbana es uno de los pilares básicos sobre los que se apoya el modelo de este Plan, por lo que el propio plan indica Zonas a Rehabilitar.*
>
> *Como ya se ha visto, la declaración de Zonas a Rehabilitar depende en gran medida del grado de antigüedad de la planta alojativa, más del 60% de la cual tiene 15 o más años y carece en la mayoría de los casos de mantenimiento. Evidentemente la falta de mantenimiento no sólo afecta a la calidad del servicio turístico, en cuanto a inadecuación de los productos a las necesidades del momento, sino que también incide en el entorno urbano, donde se aprecian zonas de escaso valor urbano y calidad ambiental y en ocasiones hasta un deterioro grave en áreas que por su vocación o situación podían ser centrales en los núcleos turísticos.*
>
> *La declaración de estas zonas por este Plan requiere que otros planes desarrollen detalladamente la rehabilitación y mejora ambiental. Este plan da en muchos casos pautas mínimas indicativas para cada una de las piezas, contenidas en el Anexo de Piezas Turísticas.*
>
> *La Normativa precisa estas zonas y además indica que otros instrumentos de planeamiento podrán determinar otras zonas que presenten evidentes condiciones de deterioro.*

Se evidencia que tampoco el PTEOTI-GC declara las zonas saturadas remitiéndolas a " otros planes".

(..) Las Piezas Turísticas se definen como sigue:

> *PIEZAS TURÍSTICAS.*
>
> *Tomando la definición que hace el PIO-GC de pieza turística, este Plan las divide en consolidadas, en proceso de consolidación y nuevas.*
>
> *La identificación de las piezas turísticas sirve para implantar y completar las determinaciones del PIO-GC, pudiéndose considerar como una capa más del planeamiento territorial a escala insular.*
>
> *En cuanto al contenido ambiental, la definición de las piezas consolidadas permite determinar aquellas que se derivan directamente a zonas a rehabilitar y por lo tanto a planes de desarrollo, indicándose en muchos casos los parámetros mínimos del control de calidad y medidas ambientales como la adecuación estética de la edificación, acondicionamiento de playas y paseos, recuperación de zonas degradadas, así como otras consideraciones que proceden del PIO-GC, quedando para los planes que las desarrollen la competencia para concretar las determinaciones que consideren oportunas.*
>
> *Tanto la memoria justificativa como la normativa del Plan parten de que la consideración de una pieza como urbana atiende al grado de consolidación de la trama urbana dentro de lo que permita el planeamiento vigente, sin contradecir instrumentos de rango superior.*
>
> *Advertimos que la delimitación de las piezas consolidadas turísticas y las determinaciones ambientales contenidas en las fichas no sustituyen, sino que complementan las consideraciones del PIO-GC, por lo que todas ellas han de tenerse en cuenta a la hora de actuar sobre el territorio.*

El artículo 12 de la Normativa del PTEOTI-GC adscribe la zona de San Agustín a la Pieza Territorial Turística Consolidada 4. El apartado 3 a su vez distingue tres tipos de piezas en función de las características que requieren ser objeto de actuaciones de rehabilitación o renovación, distinguiendo entre:

- Piezas Turísticas saturadas
- Piezas Turísticas en declive
- Piezas Turísticas insuficientemente dotadas

La definición y condiciones para su clasificación son las establecidas en el artículo 216 del PIO-GC con las siguientes precisiones:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 41/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

.- Con carácter general el término “zona turística” se sustituye por “pieza turística".

.- La expresión “Zonas Turísticas a Rehabilitar” se sustituye por “Piezas Turísticas en Declive”.

.- Remite a planeamiento que ordene las PTTC un estudio pormenorizado e individualizado para cada una de las Piezas Turísticas Consolidadas cuyo objeto será determinar si la PTTC es de uso mixto y en qué proporción, si la totalidad o parte de la misma está saturada, insuficientemente dotada o requiere ser rehabilitada. Actualmente este planeamiento no existe.

El ámbito de estudio definido inicialmente al que pertenece la Parcela D (coincidente con el definido en el PGO´96 para Morro Besudo, San Agustín y Las Burras) corresponde en el PTEOTI-GC a la Pieza Territorial Turística Consolidada - PTTC4 SB San Agustín.

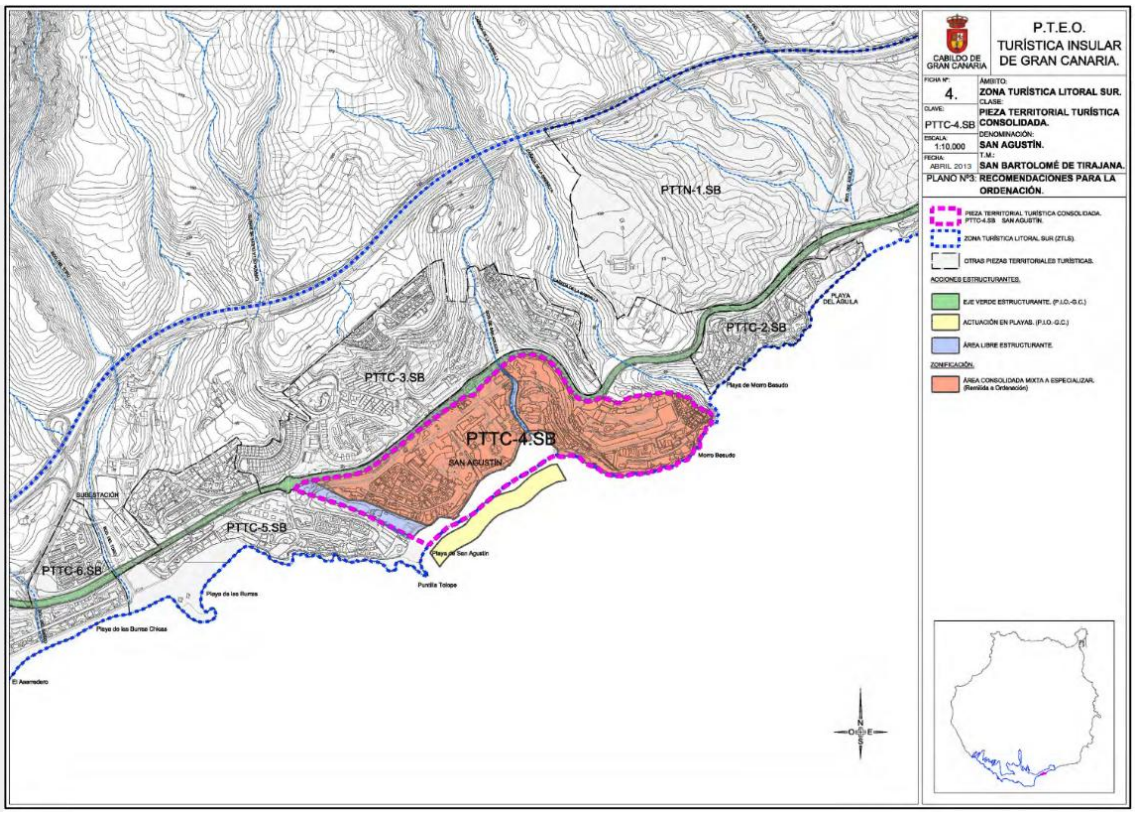


Ilustración 11. Zonificación PTEOTI - GC.
Elaboración propia.

Expresamente indica el PTEOTI-GC respecto a esta pieza como " una pieza territorial turística de uso mixto con presencia de residencial residual, donde se ha optado por la compatibilidad de los dos usos, delimitándose la parcela de uso residencial donde el planeamiento general vigente lo establece, especializando el resto como uso turístico y fomentando la renovación y la rehabilitación turística". Respecto a los elementos relevantes y aspectos significativos de la Ordenación Pormenorizada literalmente expone:

> *CARACTERÍSTICAS: ELEMENTOS RELEVANTES. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.*
>
> *La Pieza Territorial se localiza en la franja litoral del TM. de San Bartolomé de Tirajana comprendida entre las urbanizaciones de Playa de El Águila (PTTC-2.SB) y Las Burras (PTTC-5.SB), estando delimitada por la GC-500, el Barranco de La Sabinilla (que la limita por el Sureste) y la urbanización de Las Burras. La pieza es atravesada por el Barranco de San Agustín que desemboca en la playa del mismo nombre a la que da frente la urbanización. De acuerdo a los datos obtenidos principalmente de Patronato de Turismo de Gran Canaria, la oferta alojativa actualmente autorizada es de 3.287 plazas, de las cuales,*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 42/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

el 63% (2.072 plazas) corresponden a establecimientos hoteleros y el 36% (1.215 plazas) restante a establecimientos extrahoteleros. De las plazas hoteleras autorizadas, el 62% (1095 plazas) corresponden a establecimientos de 4 y 5*, el 38% (977 plazas) son de categorías inferiores a 4*. En cuanto a las plazas extrahoteleras, el 66% (796 plazas) son de tres llaves, el 14% (170 plazas) de dos llaves y, el 20% (249 plazas) son de una llave. El 95% de los establecimientos alojativos tiene una antigüedad superior a 20 años.*

Examinado el Inventario de Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria (FEDAC) no han sido identificados elementos de valor etnográfico catalogados en el interior de la Pieza.

En lo que se refiere a la PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL dispone que:

Dado que la totalidad del suelo adscrito a la Pieza está consolidado por la edificación y la urbanización, éste presenta una situación medioambiental típica de las áreas urbanas consolidadas con un cierto grado de obsolescencia de la urbanización y la edificación, Situación que ha derivado en:

- Pérdida de calidad del espacio urbano producto de la obsolescencia y falta de mantenimiento de la edificación y la urbanización, en especial pavimentos de aceras y calles, ajardinamiento de espacios libres, públicos y privados, así como carencia de aparcamientos y deficientes accesos a la playa.

- Deficiente tratamiento de los bordes de la urbanización, y márgenes de la antigua carretera del Sur (GC-500), que presenta una deficiente adecuación a su condición de vía estructurante articuladora de los espacios urbanizados de la ZTLS.

- Deficiente mantenimiento y falta de servicios de playa.

Es obvio que la parcela D, actualmente carente en gran parte de edificación, presenta cierto grado de deterioro debido a la falta de mantenimiento de la urbanización, existiendo igualmente un deficitario tratamiento de los espacios libres.

Respecto a la VALORACIÓN TURÍSTICA menciona que:

1. Puntos fuertes:

- Cuenta con una magnífica playa de reconocido prestigio internacional.

- Oferta alojativa muy diversificada lo que la hace accesible a un amplio segmento de usuarios y un gran abanico de niveles económicos.

- Su antigüedad y solera en la industria turística de Gran Canaria.

2. Puntos débiles:

- Excesiva presencia del uso residencial, especialmente concentrado en la zona comprendida entre el Barranco de San Agustín y Morro Besudo.

- Complejos extrahoteleros de pequeña dimensión que motivan su poca rentabilidad y dificultan su gestión y mantenimiento, lo que favorece su proceso de residencialización. En la práctica, aún estando censada, son pocas las plazas extrahoteleras que se mantienen en explotación.

- Un espacio público degradado, con infraestructuras turísticas precarias, entre las que destaca el centro comercial como ejemplo de la pérdida de liderazgo de la zona y de su actual degradación económica.

Respecto a la PARTE PROPOSITIVA del PTEOTI/GC se dispone:

A. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Desde la entrada en vigor del PTEOTI-GC, todos los agentes públicos o privados tendrán especialmente en cuenta la obligación de adaptación a este Plan del planeamiento general y de desarrollo, en los términos y plazos previstos en la normativa del Plan, en particular sus disposiciones adicionales y transitorias (NAD).

2. A continuación se reiteran las disposiciones ya contenidas en el cuerpo normativo y régimen adicional y transitorio de este PTEOTI-GC, relativas a los plazos, criterios y condiciones para la adaptación por el planeamiento que corresponda, concretándose las condiciones para cada pieza.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 43/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Los puntos siguientes tienen carácter meramente recordatorio de los contenidos normativos de este Plan, por lo que a efectos de su interpretación se estará al tenor literal de los contenidos del Tomo II-Normativa del PTEOTI-GC. Siendo estos:

a. El inicio de cualquier procedimiento de modificación o revisión del planeamiento general o de desarrollo en el plazo fijado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, comportará la adaptación simultánea, en el mismo procedimiento, a las determinaciones del PTEOTI-GC. Dicha adaptación podrá ser parcial en los términos especificados en el apartado 2 de la mencionada Disposición Transitoria Primera.

b. Asimismo, si el planeamiento actualmente vigente permitiera el uso mixto, éste deberá revisarse para especializarse conforme a lo establecido en el presente Plan, en los plazos y procedimientos al efecto previstos en la citada Disposición Transitoria Primera.

c. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda y Artículo 12.4 de la Normativa del PTEOTI-GC, y a los efectos señalados en el citado Artículo 12, el planeamiento municipal en su adaptación al presente Plan Territorial, contendrá expresamente un análisis pormenorizado e individualizado de esta Pieza Turística.

d. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la citada Disposición Adicional Segunda, el planeamiento municipal deberá desarrollar directamente la ordenación pormenorizada del Área Consolidada mixta con especialización Turística o Residencial, con objeto de ejecutar las determinaciones previstas en este Plan, evitando salvo motivación expresa, derivar dicha ordenación a instrumentos de desarrollo diferido.

B. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN (R).

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los de naturaleza sectorial, cuyo ámbito comprenda o afecte a esta Pieza Territorial, que se formulen a partir de la entrada en vigor del presente Plan, así como sus revisiones o modificaciones, deberán atender, en el marco de las competencias, objetivos y escala propios de cada instrumento, las estrategias y propuestas de actuación definidas en los puntos siguientes.

Dichas recomendaciones serán complementarias a las que los referidos instrumentos de ordenación deban desarrollar por mandato de la legislación sectorial vigente o de otros instrumentos de rango superior. No obstante, dado su carácter de recomendación (R), su no consideración deberá ser motivada.

2. Recomendaciones de carácter turístico:

a. Se deben acometer acciones encaminadas a rehabilitar el espacio público y las infraestructuras urbanas.

b. Se debe ordenar y acotar las zonas de predominio del uso residencial, así como dotarlo de las infraestructuras básicas necesarias con el mínimo de calidad exigible, sin que ello suponga repercusiones negativas sobre los establecimientos alojativos existentes en la zona.

c. Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes.

d. Se deberá tratar la carretera GC-500 como eje estructurante de los espacios consolidados de la ZTLS, incluyendo la mejora de los accesos y el tratamiento de los márgenes.

e. Emprender acciones encaminadas a la regeneración y mantenimiento de la playa. En especial dotarla de instalaciones y accesos adaptados a usuarios de la tercera edad.

3. Recomendaciones de carácter ambiental:

a. El Ayuntamiento deberá desarrollar mediante Ordenanzas Municipales el contenido de las DOT 15 y DOT 17 de la Ley 19/2003, con relación a las condiciones para la mejora de la calidad y el paisaje urbano del espacio turístico y de calidad de la edificación, así como las contenidas en el Título Séptimo de la Normativa de este Plan.

b. Asimismo deberán contemplarse acciones encaminadas a:

- Mejora paisajística de la ladera de la Cañada de la Sabinilla y cauce del Barranco de San Agustín.

- Tratamiento y mejora de los márgenes de la carretera GC-500, siguiendo los criterios y objetivos fijados por el PIO-GC para el "Eje Verde Estructurante".

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 44/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

- Tratamiento y mejora del paseo, playa y accesos, teniendo en cuenta la condición de Área de Sensibilidad Ecológica (Franja Marina de ampliación de la ASE marina de las Dunas de Maspalomas, entre la punta de Morro Besudo y Playa de Las Mujeres).

4. Recomendaciones de Ordenación Plano Nº3 anexo a la presente Ficha:

El planeamiento territorial y/o urbanístico que proceda a adaptar y ordenar la Pieza, deberá considerar los criterios y condiciones definidos, en función de tipo de actuación de que trate, en el punto I.3.- Recomendaciones para la ordenación de las Piezas, del presente Anexo, en el cual se transcriben los contenidos del artículo 252.2 y 3 de la Normativa del PIO-GC que les afecta, así como considerar las recomendaciones de carácter ambiental y turística recogidas en los apartados 2 y 3 anteriores.

Concretándose para esta Pieza las siguientes acciones:

- Eje Verde Estructurante -GC-500- (artículo 252.2.1 c, del PIO-GC).

- Área Libre Estructurante (artículo 252.2.2.i, del PIO-G).

- Paseos marítimos (artículo 252.2.1 g, del PIO-GC).

- Reactuación en playas (artículo 252.2.1 h, del PIO-GC).

- Área Consolidada mixta a especializar por el planeamiento, en el marco definido por el PIO-GC y el Título Segundo de este Plan Territorial.

El objeto de la presente MM concuerda con las propuestas que hace el PTEOTI; concretamente, en lo que se refiere a

- Rehabilitar el espacio público.
- Definir acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización de establecimientos alojativos existentes; toda vez que se propone la implantación de alojamientos turísticos que finalmente acabarán constituyendo una unidad de explotación.
- Tratamiento y mejora del paseo.

8.1.3. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA, PTE-5

El PTE-5 fue aprobado mediante Orden de 2 de abril de 2014, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 20 de mayo de 2014. San Agustín se encuentra dentro de la Unidad Ambiental de Paisaje 72 (Paisaje Natural 01. San Agustín), distinguiendo el Paisaje Litoral Natural y el Paisaje Antropizado Urbano Este Plan prevé para la zona de San Agustín "Acciones en el Litoral:"A.4.8. San Agustín, Maspalomas", disponiendo que en el caso en que se lleve a cabo esta Actuación, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana actuará de forma conjunta con el Gobierno Autónomo de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria para llevar a cabo la misma. Concretamente, en el ámbito comprendido entre Punta de las Burras- Playa del Águila dispone que:

Se favorecerá la creación de un corredor paisajístico desde la Punta de Las Burras hasta Morro Besudo y desde el barranco de La Sabinilla hasta Playa el Águila, tratando de mejorar en su recorrido los distintos accesos a las zonas de playa y propiciando la recuperación de espacios libres tangenciales como plataformas de ocio y esparcimiento. Se estima oportuno el acondicionamiento paisajístico de la desembocadura del barranco de San Agustín y La Sabinilla mediante la regeneración de las áreas degradadas y la reforestación del lugar, en la medida de lo posible, con vegetación autóctona.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 45/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 12. Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje. Elaboración propia

8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

8.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA -PGO'96-.

El Plan General de Ordenación Municipal de San Bartolomé de Tirajana fue aprobado definitivamente por la COTMAC en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado el 6 de diciembre en el Boletín Oficial de La Provincia. Este instrumento de planeamiento no se encuentra adaptado a ningún instrumento de ordenación territorial ni obviamente, a la vigente Ley del Suelo (Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias) si bien, no obstante, incorpora una ordenación específica para las zonas turísticas del municipio.

El PGO define el uso turístico en su capítulo Normativo y regula las condiciones del mismo, las tipologías edificatorias que comprende, y las condiciones generales aplicables a la parcela y a la edificación. Por otro lado, determina en su Título Séptimo las normas particulares y zonas de ordenanza para el suelo urbano en zonas turísticas.

La zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana se desarrolla al amparo del Plan *"Maspalomas Costa Canaria"* que presentaba un desarrollo unitario del ámbito costero comprendido entre la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la G-500. Sin embargo, el resultado final de la zona es una sumatoria de Planes Parciales desarticulados entre sí que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una estructura interior funcional y equilibrada, lo que da lugar, en palabras del PGO *"a una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes".*

Como quiera que en el momento en que se aprueba definitivamente el PGO,96, se encontraba vigente el PIO-GC de 1995, (Aprobado mediante Decreto 7/1995 de 27 de enero), El PGO´96 se adapta al planeamiento territorial, proponiendo, sin embargo, desde ese momento el planeamiento municipal:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 46/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

> *...medidas complementarias a las previstas en el Plan Insular y cuyo objetivo es conseguir un aliciente que potencie el interés de la iniciativa privada para acometer la renovación del producto turístico existente. Entendemos que sin este tipo de medidas, más que potenciar la mejora de la calidad incentivando las sustituciones, se producirá un deterioro en las actuales instalaciones, como consecuencia del envejecimiento y de la pérdida de aprovechamientos que parecen deducirse de la aplicación del mecanismo de área saturada.*
>
> *En primer lugar, se declara a esta zona como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, para que exista posibilidad de acogerse a los beneficios que esta Ley prevé…*

Es decir, que si bien es cierto que según el PIOT-95 se planteaba la imposibilidad de autorizar nuevas plazas de alojamiento en estas zonas, ya el PGO´96, alterando incluso la denominación de *"área saturada"* por *"área a rehabilitar",* estableció medidas complementarias, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Turismo en orden a viabilizar nuevos alojamientos turísticos. Dicha alteración no resulta una cuestión menor, toda vez que esta definición y con ella, su régimen jurídico específico, se trasladó a legislaciones posteriores hasta llegar al momento actual, como se verá más adelante

Encontrándose el ámbito de actuación de la presente MM dentro de esta área a rehabilitar, se impone como criterio por el propio PGO,96

> *… la posibilidad de cambio en los productos turísticos, adjudicando a las parcelas una edificabilidad acorde con la densidad establecida por el PIOT para el nuevo producto y un nuevo parámetro de superficie construida por cada cama nueva a implantar. En este sentido, actuales parcelas de apartamentos o bungalows podrían pasar a destinarse al uso hotelero, con una densidad de 50 m² de suelo por cama y una edificabilidad que podría variar de 35 m²e/cama para categoría de 3, 42 m²e/cama para cuatro y 50 m²e/cama para 5 estrellas…*

Con lo cual, desde la redacción de PGO,96, y en concordancia con lo dispuesto tanto en el PIOT vigente en ese momento (PIOT-95), como en la Ley de Turismo, se tomó en consideración la posibilidad de establecer un parámetro de densidad específico para esta zona, previendo la excepcionalidad otorgada por la referida Ley de Turismo, de la posibilidad de otorgar nuevas autorizaciones previas a más unidades alojativas, cuando dicha autorización contribuyera, por sí misma, a solventar las deficiencias existentes.

Lo dispuesto en la Memoria del PGO,96 es trasladado a la normativa del PGO, concretamente a su artículo 17 apartado 4), donde al definir las condiciones en que debe implantarse el uso turístico dispone que:

> *6) En el área saturada que se delimita dentro de la memoria de este Plan General de acuerdo con el artículo 37 de la Normativa del PIOT, y por imposición del mismo, las autorizaciones para edificar se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 38 de la citada Normativa. Asimismo, esta zona se declara como "área a rehabilitar", siguiendo los criterios de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, según se refleja en el apartado VI.3.D5 de la Memoria de este Plan.*

Tal precepto del PIOT-95 (artículo 38) viene a establecer la excepcionalidad, para el caso de sustitución de edificaciones de alojamiento dentro de las áreas saturadas (áreas a rehabilitar en término del PGO,96) de autorizar la construcción de nuevo alojamiento de acuerdo con los nuevos parámetros de densidad neta fijados en el Plan Insular. Excepcionalidad que ha sido ampliada en su definición, conforme a la legislación y planeamiento territorial sobrevenidos, como ya se ha expuesto con ocasión de analizar la Ley 2/2013 y su reglamento de desarrollo, así como el PTEOTI-GC.

La normativa de los distintos Planes Parciales, que contiene la ordenación pormenorizada de dichas zonas turísticas fue asumida y refundida por el PGO, en el documento normativo que recoge las Ordenanzas Reguladoras en Zona Turística Litoral. Es decir, además de la normativa general establecida en el PGO para todo el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, existen unas ordenanzas propias de la zona turística y, por tanto, de El Veril, Playa del Inglés, Parcelas V y Ampliación de Playa del Inglés, que tienen su origen en sus respectivos Planes Parciales.

Las parcelas afectadas por esta MM se encuentran la zona turística *"Morro Besudo / San Agustín / Las Burras"* y ostentan un uso COMERCIAL, con los parámetros urbanísticos definidos en el apartado 1.4 de la

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 47/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

presente Memoria. Las determinaciones de carácter normativo de aplicación de dicho PGO que se acogen en esta MM serán definidas en la Normativa de la presente MM, en la siguiente fase de este instrumento, con ocasión de su aprobación inicial.

En el ejercicio del ius variandi del planificador, y en la potestad conferida por los artículos mencionados, se adelanta desde este momento, que, es objeto de esta MM establecer el estándar de densidad neta de las tres parcelas que finalmente se diferencian en el ámbito territorial de ordenación, con uso principal o complementario turístico de alojamiento conforme a la justificación que en este mismo documento se desarrolla más adelante.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LA ZONA TURÍSTICA "MORRO BESUDO/SAN AGUSTÍN/LASBURRAS"

Se hace necesario, en aras a justificar la alteración del uso de la parcela D, traer a este documento la *"trayectoria urbanística"* acontecida en esta zona turística, toda vez, que, de este análisis se concluye sin lugar a duda, la conveniencia y oportunidad de acometer esta MM en los términos propuestos.

El primer ejemplo de esta serie de alteraciones en el planeamiento se encuentra, en la denominada parcela n. º 70, que, con una superficie de 19.400 m² de suelo y un uso hotelero con una superficie de 15.000 m²construidos, pasa a destinarse a uso comercial implantándose en ésta el Centro Comercial San Agustín.

Posteriormente se lleva a cabo otra alteración de planeamiento en la "Parcela G" (Expdte Nº 86/78 Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980). Parcela que desde ese momento -1980 - vino a reequilibrar el exceso de este uso comercial mediante su cambio a residencial.

- Superficie 4.260 m²
- Edificabilidad 0.20 m²/m²
- M² construidos 852
- Unidades 18
- Plazas 36

De esta modificación cabe destacar que, en el informe elaborado por el técnico municipal, respecto al incremento de densidad producido como consecuencia de este cambio de uso, se expresa literalmente que:

> *A este respecto es precio aclarar que tal incremento de densidad afecta al entorno inmediato pero no a la totalidad del Plan Original, puesto que en la parcela 70 estaba prevista la construcción de un Hotel de (6x2.500) 15.000 m² construidos y con la modificación que nos ocupa el máximo de superficie edificable es de 2.130 m². (4.260x1/4x2)*

Con lo cual, ya desde este momento, se pone de manifiesto la posibilidad de trasladar la *" capacidad de carga"* dentro de parcelas del mismo ámbito: en este caso de la asignada a la parcela 70 hasta la parcela G.

A continuación, se operó un cambio similar en la Parcela H: a tenor de lo expuesto en la Memoria Descriptiva y Modificativa del expediente de Modificación (Expdte. 25/99: aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 29 de diciembre de 2000 BOCA 16/04/2001) se expone que:

> *"Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela n.º 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H", situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma. Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir un equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero"*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 48/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Viene a justificar el planificador, en un argumento plenamente trasladable a la situación que ahora se trata, que no desvirtúa el modelo de ordenación previsto para la zona de San Agustín, alterar la calificación de usos propuesta, sino todo lo contrario, al recuperar parte de la superficie destinada a hotel de la parcela 70 se está compensando la oferta alojativa frente al exceso de oferta comercial; sin perjuicio de que dicha oferta alojativa se complemente, ahora como entonces, con un Equipamiento Turístico Complementario: ello viene a justificar lo que ya se ha expuesto anteriormente respecto a la excepcionalidad de autorizar nuevos usos turísticos de alojamiento en esta zona, toda vez que esta Modificación en concreto, se llevó a cabo al amparo del PGO, 96 y consecuentemente de conformidad con lo dispuesto en el PIOT,95.

Concretamente y en lo que respecta a la Parcela D, en el año 1963 y siguiendo las indicaciones del proyecto ganador del concurso *"Maspalomas Costa Canaria"* la empresa promotora construye en esta parcela, en dos circunferencias tangentes: el Restaurante "La Rotonda" en planta superior y un balneario en la planta inferior y en la circunferencia anexa seis quioscos a modo de pequeño espacio comercial. Junto a éstos, los "Bungalows Los Caracoles", diseño del arquitecto Manuel de La Peña, conformaron la primera obra de promoción del *"Proyecto General de la zona residencial y turística de Maspalomas Costa Canaria"*, instaurando las bases de lo que posteriormente fue el desarrollo turístico del sur de Gran Canaria.

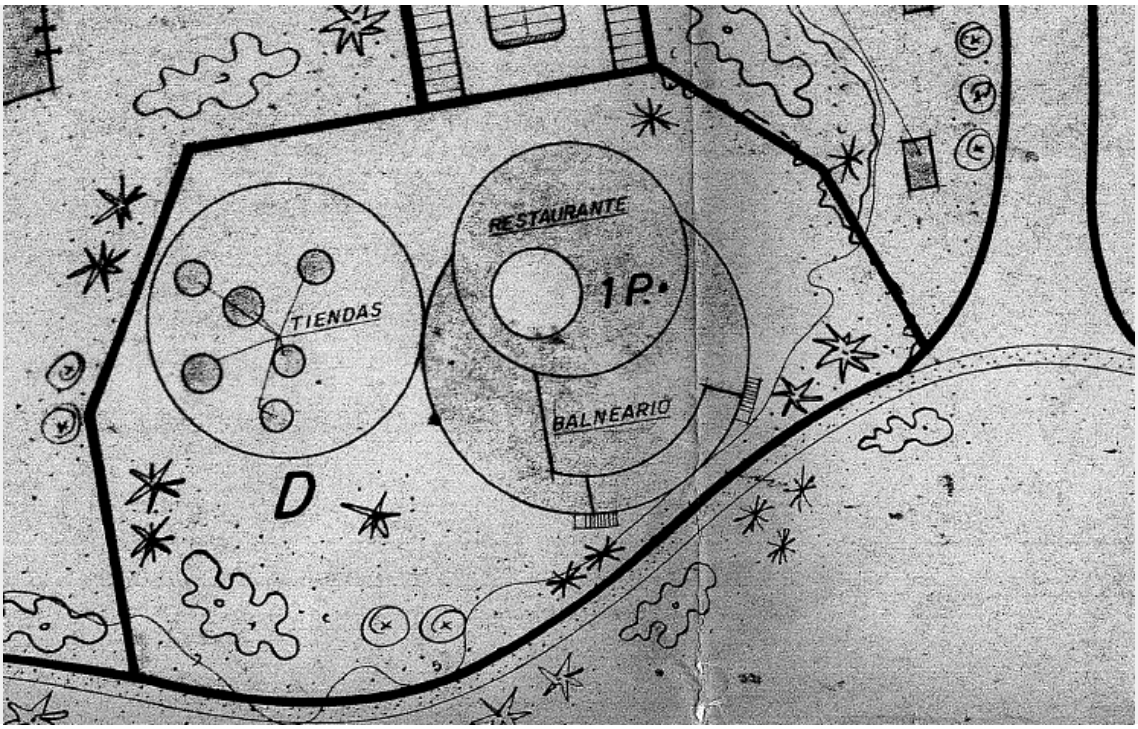


Ilustración 13. Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.
Fuente: Imagen extractada del Plano "Planta de Parcelación" del Proyecto de Ordenación de la Zona de San Agustín.

Como puede observarse en la ortofoto del año 1964, publicada en la fototeca de GRAFCAN, la parcela y el aparcamiento estaban completamente desarrollados en esa fecha:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 49/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 14. Ortofoto 1964.
Fuente: Extracto del fotograma 099_GC_0004_37819. Año: 1964. Escala 1:10.000. GRAFCAN.

Con posterioridad, en el año 1983 a instancias de D. José A. Molina López, se solicita la Subdivisión de la Parcela "D" del Plan Parcial de San Agustín, la cual fue aprobada por la Comisión Municipal Permanente el 3 de febrero de 1984, dando lugar a dos parcelas urbanísticas: D1 y D2 de 5.821 m² y 4.009 m² respectivamente, representadas en la imagen siguiente:

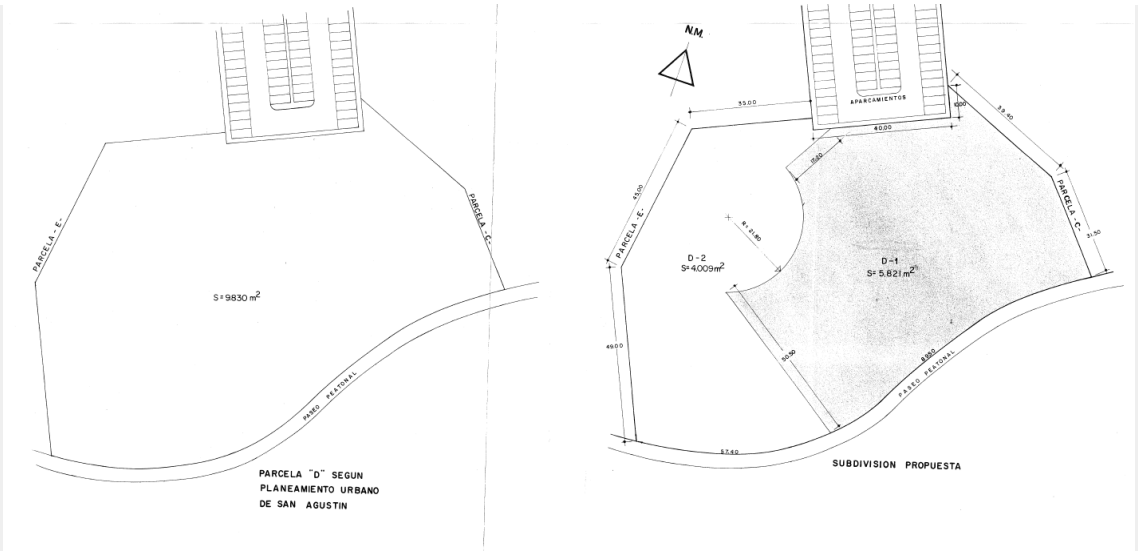


Ilustración 15. Extracto del plano "parcela primitiva y subdivisión propuesta" del proyecto de "subdivisión de la parcela "D" del PP de San Agustín".

Cabe resaltar que la subdivisión de la parcela D se efectuó veinte años después de haberse consolidado los actos edificatorios, respondiendo los nuevos límites a las edificaciones preexistentes. La parcela D1, *"La Rotonda"*, ocupa, como resultado de dicha subdivisión, 89,50 metros lineales en primera línea de playa en su longitud Sur; y tiene un acceso público al mar al Este de 70,90 metros de largo y 8 metros de ancho, incluidos en la superficie de la parcela, que conecta con el aparcamiento público situado al Norte. Presentaba, por tanto, tres fachadas dando a espacios públicos de perspectiva abierta.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 50/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

El siguiente hito de esta parcela D1 se produjo el 20 de julio de 1992, cuando, como consecuencia del abandono del edificio destinado a restaurante; la propiedad y el Ayuntamiento deciden demolerlo, dejando el solar expedito hasta la actualidad. Sin embargo, el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, efectúa una serie de cambios urbanísticos en ambas parcelas – D1 y D2 - que continúan vigentes hasta el día de hoy. Dichos cambios pueden agruparse en dos tipos: cambios morfológicos y cambios de calificación de las parcelas.

En lo relativo a los cambios morfológicos, la parcela D1 cambia sus límites Este y Sur al solaparse el primero con parte del paseo marítimo y ajustarse el segundo a la modificación propuesta para la parcela D2. La parcela D2, sin embargo, se reduce a la ocupada por la circunferencia destinada a la zona comercial y una pequeña parcela colindante al paseo marítimo reservada al mismo uso; el resto de la misma se divide en tres partes, agregándose una a la parcela E del Hotel Costa Canaria, otra pequeña superficie a la parcela D1 y, por último, una franja se destina a Zona Verde Pública, tal y como se muestra en la siguiente ilustración:

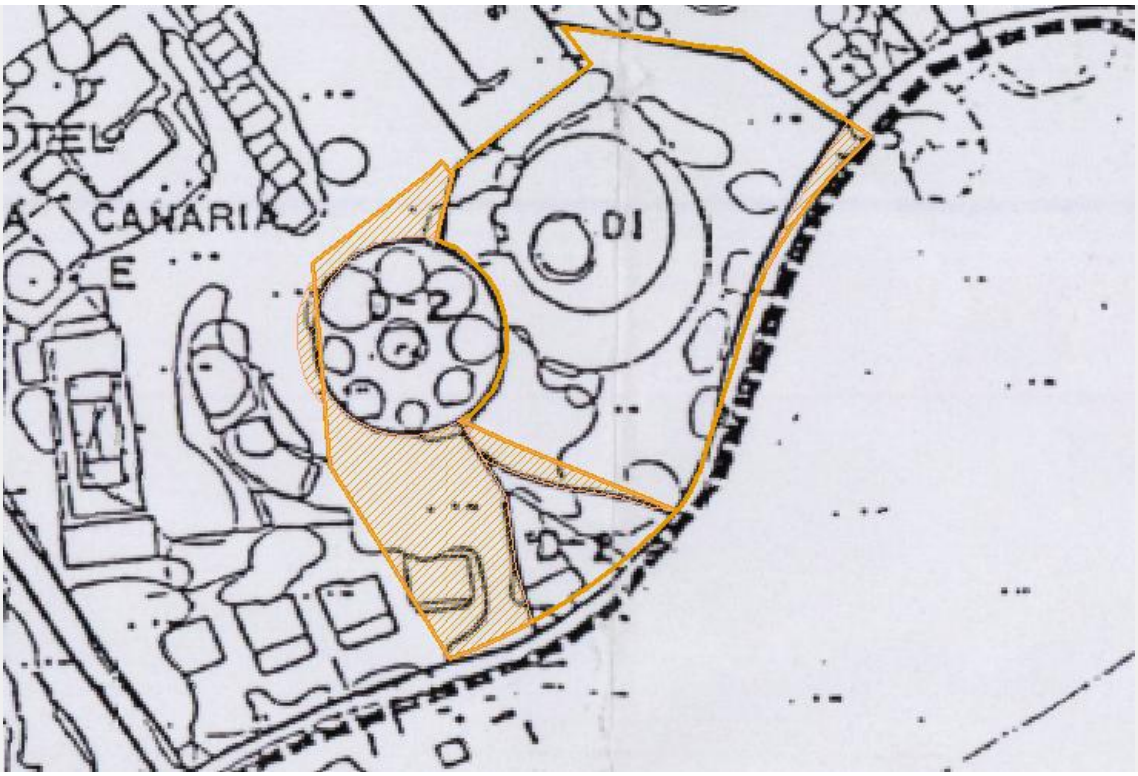


Ilustración 16. Parcela D1 y D2 digitalizadas sobre el plano O-15 de ordenanzas del Sector Turístico San Agustín-Morro Besudo-Ampliación Las Burras.

Debe remarcarse que, mientras que el plano O-15 del PGO'96 sigue conservando, como en el primigenio Plan Parcial, el acceso peatonal dentro de la parcela D1, en el plano 31 Zonificación, éste se excluye de la misma, sin justificación aparente en la Memoria de Ordenación del PGO'96.

En cuanto a los cambios relativos a la calificación de la parcela D1, y en aras a la posterior justificación del cambio propuesto por esta MM, se debe señalar que tanto el primigenio Proyecto de ordenación de la zona de San Agustín como posteriormente las Normas Subsidiarias o el propio PGO'96, han sufrido modificaciones que redundan en la mejora de la oferta turística de este sector.

Finalmente, y en una de las parcelas incluidas en esta MM, concretamente la D-1, se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Entidad Mercantil ARRESAN, S.A., y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el que, en definitiva, y en lo que ahora importa, se proponía alterar la calificación de esta parcela, pasando de tener un uso terciario (restaurante, locales comerciales y balneario) a ser destinada a un uso residencial permanente y balneario. Como consecuencia de este cambio en los parámetros urbanísticos de la parcela

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 51/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, recibiría las siguientes contraprestaciones: - 273,23 m² para acceso peatonal a la playa desde los aparcamientos; - 175,84 m² para ampliación de paseo marítimo; - Cesión de Balneario construido de 120,00 m²; este Convenio no llegó a materializarse por no estar aprobado el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en ese momento.

Se firma ANEXO para adaptación al PIO GC'03, que fija en 800 m² la parcela mínima para uso residencial compatible con el uso turístico, debiendo desarrollarse en tipología de vivienda unifamiliar con un mínimo de 150 m² por cada vivienda. El convenio y ficha de la parcela debe corregirse en el PGO, ya que como parcela mínima se recoge 500 m².

Posteriormente, se vuelve a posibilitar el uso residencial en la Parcela D1 con ocasión de la Aprobación Inicial[1] del PGO, alterándola posteriormente y confiriéndole un uso comercial en el ejercicio del "ius variandi" del planeamiento. Dicha circunstancia fue objeto de recurso por parte del entonces propietario de dicha parcela, que además de alegar en su demanda que tal alteración del uso por parte del planificador era arbitraria, toda vez que no se justificó adecuadamente dicho cambio en la calificación de la misma, existía además, y como ya se ha expuesto, un exceso de oferta de uso comercial en la zona; consecuentemente no se mostró conforme con la disminución de la edificabilidad que había sufrido también de forma arbitraria su parcela, y que se concretaba, entonces y ahora en 2.250 m² construidos. El recurso fue desestimado judicialmente en lo que respecta al cambio de uso de la parcela, manteniendo la parcela el uso comercial finalmente asignado por el planificador, si bien sí se le reconoció la edificabilidad de 2.250 m² construidos por considerarse tal disminución, un error del Plan General[2] (Sentencia 1.014/2000 de 15 de septiembre). El pleno municipal, en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2006, tomó en consideración esta Sentencia, corrigiéndose el error existente en el PGO´96.

En consonancia con las alteraciones que el PGO´96 opera en la delimitación de las parcelas, el resultado gráfico altera las superficies que finalmente se incorporan en la presente Memoria dejando a la parcela D-1 una superficie de 4.720 m² con lo que presumiblemente los metros que faltan hasta los 5.821 m² del fichero se han detraído del suelo por donde se ejecuta el paseo, pudiendo considerarse esto, una cesión anticipada del suelo con destino público. Por otro lado, la parcela D-2 se subdivide en dos parcelas: la D-2 con 1.886 m² y la parcela D-3 con 945 m².

Desde este momento ha de ponerse de manifiesto que existen discrepancias entre la realidad física, catastral y registral de la estructura de La Propiedad, por lo que, de conformidad con el levantamiento topográfico realizado recientemente y de forma conjunta por la totalidad de los propietarios, y, aclarada la titularidad de los suelos respecto a la ordenación urbanística propuesta en esta MM, se establecerán las obligaciones de cesión de suelo que a cada propietario correspondan.

[1] Acuerdo municipal de Aprobación Inicial y Estudio detallado de Impacto ecológico BOC 1994/147, de 2 de diciembre de 1994.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 52/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 17. Delimitaciones PGO´96 Y Delimitaciones originales digitalizadas. Elaboración propia.

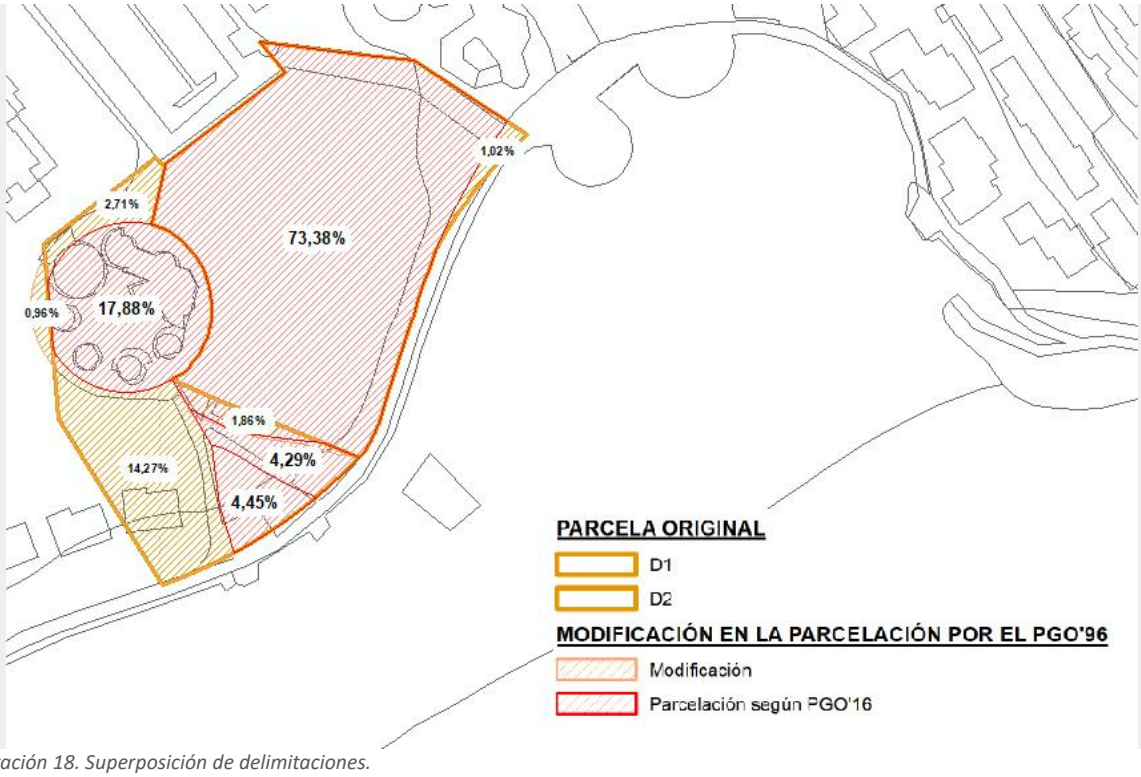


Ilustración 18. Superposición de delimitaciones. Elaboración propia.

8.2.2. PLAN DE MEJORA, MODERNIZACIÓN E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA MASPALOMAS COSTA CANARIA (EN ADELANTE PMM)

Instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013, denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, en adelante PMM.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 53/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

El PMM fue anulado, posteriormente, mediante Sentencia N.º. 338/2016 de 25 de julio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias - Sala de Lo Contencioso Administrativo Sección 2; (RCA) 119/2013 ; ratificada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2020 y Sentencia de 18 de mayo de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas de Gran Canaria) en el recurso contencioso-administrativo 157/2013, ratificada por Sentencia N.º. 995/2020 de 14 julio, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo.

De dicho instrumento cabe extractar lo siguiente:

En el Tomo I: Memoria de dicho PMM analiza la justificación del cálculo del incremento de edificabilidad por renovación, disponiendo expresamente que:

> *Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.*
>
> *Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:*
>
> *- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.*
>
> *- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.*
>
> *- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).*
>
> *- Características del entorno.*

Para acabar concluyendo que las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas; y estableciendo finalmente un aumento máximo de edificabilidad de 0,4 m²c/m²s con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso.

En este mismo sentido, justifica el incremento del parámetro de ocupación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación real de las parcelas.

Y acaba concluyendo que el incremento máximo de ocupación necesario para llevar a cabo la sustitución, rehabilitación y/o renovación de los establecimientos de alojamiento turístico, se fija en el 12% con respecto a la ocupación asignada por el planeamiento urbanístico vigente en cada caso; puesto que con este incremento se permite mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los complejos.

8.2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOS, habiéndose sometido éste al plazo de Información Pública correspondiente a la fase de Aprobación Inicial, plazo que incluso fue prorrogado debido a la gran cantidad de alegaciones efectuadas. Este Plan incorpora en el ámbito de la presente MM la ordenación pormenorizada del PGO,96, incluyendo la Modificación Puntual nº22 de la parcela H de San Agustín (Expte. 25/1999, publicada en el BOC de 16 de abril de 2001) y que se ha explicado en los antecedentes urbanísticos de esta Memoria; haciendo suyas además las determinaciones del PMM al objeto de viabilizar y potenciar actuaciones de

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 54/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

renovación y modernización turística dentro del ámbito del Área de Renovación Turística delimitada en dicho PGOS, donde se establece un Área de Renovación Turística que comprende los núcleos turísticos de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, abarcando toda la ciudad turística desde Bahía Feliz hasta Meloneras, a lo largo de la GC-500 y los núcleos turísticos adyacentes como límite norte y el litoral insular al sur.

El objetivo de esta delimitación es la renovación y mejora de la oferta turística existente y el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos. Esta recualificación de la oferta vendrá desarrollada conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores. Las intervenciones en el espacio privado para la renovación y reconversión de los establecimientos turísticos pretenden incorporar proyectos de iniciativa privada que estimulan a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística. Por esta razón, se incorporan además de normas específicas para la renovación de determinadas parcelas, incentivos genéricos de edificabilidad y ocupación.

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica estatal, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto.

Consecuentemente, dentro del ámbito del área de renovación turística definido por dicho PGOS podrán llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística y edificatorias con el sentido, derechos y deberes establecidos en la legislación básica estatal, constituyendo dicha área el ámbito sobre el que se van a localizar las actuaciones y sobre las que se calcula el estándar dotacional para el cálculo de las cesiones de suelo para dotaciones, derivadas de las obligaciones de dichas actuaciones producto del incentivo de edificabilidad y de cambio de uso.

En todo el ámbito del área de renovación tendrán la condición de actuación de dotación las actuaciones que tengan por objeto propiciar intervenciones de renovación (rehabilitación o sustitución) y mejora de la oferta turística existente (establecimientos de alojamiento y/o complementaria- equipamientos turísticos) y las que supongan incremento de la competitividad del destino con aumento de calidad (aumento de categoría y/ o aumento de servicios complementarios de establecimientos de alojamiento turístico) y la diversificación de sus productos (nuevos equipamientos complementarios y/o especialización de establecimientos turísticos de alojamiento), incluyendo las actuaciones sobre parcelas no edificadas que supongan una recualificación y mejora de la oferta turística, y que se acojan a todos o alguno de los incentivos a la renovación señalados en dicho PGOS, y a los que les serán de aplicación los deberes establecidos en la legislación básica estatal señalada, o norma que lo sustituya, con las siguientes especificaciones:

a. El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado *"6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público"* de dicho documento, para la recualificación turística del área de renovación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b. El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad, y que en virtud de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias, que en su

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 55/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

artículo primero establece: “el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable”. Este suelo para dotaciones podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por su valor en metálico, con la finalidad de costear las actuaciones públicas que se describen en el apartado “6.2.2.4.2 Intervenciones en espacio público” de su memoria, para la recualificación turística del área de renovación.

Cada proyecto conformará una unidad de gestión urbanística que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción del oportuno convenio de gestión y ejecución; quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales. En dicho convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución y todos los aspectos que la Ley de Suelo regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

Respecto a la Normativa, cabe destacar lo dispuesto en el Tomo de NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. NORMAS ESPECÍFICAS GENERALES, concretamente lo dispuesto en el artículo 75 Edificaciones singulares; que literalmente dispone:

> *1. Este Plan General Supletorio establece la posibilidad de que en el ámbito del área de renovación se implanten edificaciones singulares, que quedarán exceptuadas del cumplimiento de los parámetros genéricos establecidos en este Plan General, regulándose por lo establecido en este artículo.*
>
> *2. Las edificaciones singulares deberán localizarse en alguna de las áreas susceptibles de alojar edificaciones singulares señaladas en el plano OP-4 Área de renovación turística de este Plan, cuyas parcelas o lotes cumplan alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Se encuentre en una situación de colindancia, en cualquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:*
>
> *O con edificaciones de tres o más plantas de altura.*
>
> *O con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento.*
>
> *b) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas.*
>
> *3. Las edificaciones singulares, tanto públicas como privadas, deberán ser de nueva construcción, que se proyecten aisladas en la parcela, que no se destinen a uso residencial y que por el empleo de nuevas técnicas constructivas tengan la necesidad de realizar una composición libre de los volúmenes y diseño.*
>
> *4. En las edificaciones singulares podrá superarse la altura asignada por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad, aumentándola si fuera preciso sin que en ningún caso este incremento supere el doble de la edificabilidad normativa asignada.*
>
> *5. La altura de la edificación quedará condicionada a la realización, por el promotor, de un Estudio de Soleamiento en las condiciones establecidas en el artículo 74.6 de esta Normativa, que analice las posibles afecciones a las parcelas colindantes, no pudiendo, en ningún caso, las sombras que genere la edificación proyectarse sobre la zona de solarium y piscinas de las parcelas colindantes.*
>
> *6. Se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.*
>
> *7. Las propuestas de edificaciones singulares se someterán a la evaluación de la Comisión técnica municipal u órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística, mediante un estudio que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo, motivándose razonadamente:*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 56/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

a) La mejor localización del cuerpo edificado en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y espacios libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.

b) La mejor inserción del volumen del cuerpo edificado tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).

c) La opción más favorable al equilibrio entre la adaptación paisajística urbana, la mejora de los espacios libres y la sostenibilidad ambiental urbana.

8. Además, se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

9. La consideración de edificación singular, además de las reconocidas por este Plan deberá ser declarada expresamente por el órgano municipal competente en la resolución de la licencia urbanística.

10. En este Plan General se recoge como edificación singular los Apartamentos Carmen (Hotel Asgard), en Playa del Inglés.

Y ello porque La Propiedad presentó una alegación a este PGOS, el 30 de septiembre de 2015, donde manifestó de forma sintética las siguientes apreciaciones:

- Voluntad de desarrollar, mediante Convenio, el parking contemplado como actuación "SC-10.13 Las Acacias" por la demanda que hay del mismo y la dotación que supone por su vinculación a la playa.
- Cambio de uso Terciario a Turístico, intentando potenciar el espacio público mediante equipamientos turísticos complementarios en una edificación singular.
- Justificación de la inconveniencia de desarrollar más uso terciario en la zona por la saturación y declive en la que se encuentran los existentes.
- Materializar el uso turístico y todos los complementarios que sirvan para cualificar el área del Litoral.
- Intención de acogerse al texto Normativo del Plan General supletorio en información pública, en aquellos aspectos relativos a la posibilidad de desarrollar una edificación singular, en función de los requisitos recogido en el "Artículo 75. Edificaciones Singulares". Este texto, acota las situaciones de colindancia de las parcelas y la futura incidencia del proyecto en el entorno urbano inmediato.
- Reiterar que la propiedad ya intentó incorporar dicha actuación en el Plan de Modernización y Mejora de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, actualmente anulado, concretamente con fecha de 23 de noviembre de 2013, por entender que se encontraban en uno de los supuestos que la "Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias" promulga en su texto. Concretando sobre dichos aspectos, que se trataba de una actuación que redunda en la reducción del exceso de oferta de usos terciarios, posibilitando el cambio de dichas parcelas a los de alojamiento y equipamiento turístico.

En lo que respecta al ámbito de actuación de la presente MM; la parcela D mantiene las consideraciones recogidas en el vigente PGO´96, incorporando los mismos parámetros de usos y determinaciones para la edificación, salvo una servidumbre de paso a la costa que aparece en el Plan General de Ordenación en trámite, atravesando la parcela y que se considera un error que debe ser eliminado en el documento que finalmente se apruebe.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 57/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

CAPÍTULO III. MARCO ESTRATÉGICO

A continuación, se expone el compendio de estrategias que se desarrollan en diferentes escalas y con diferente temática que pueden suponer un marco adicional a esta MM por albergar principios y objetivos de los que emanarán los propios de la ordenación de este instrumento.

9. AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española es un marco estratégico elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el cual persigue conseguir la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, cumpliendo con los compromisos internacionales adoptados de conformidad con la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Esta Agenda Urbana conlleva un Plan de Acción que *identifica una serie de actuaciones en el ámbito normativo y de la planificación, en la financiación, en la gobernanza, en la participación ciudadana y en el intercambio y difusión del conocimiento sobre los fenómenos urbanos* a partir de un diagnóstico de diez áreas temáticas: territorio, paisaje y biodiversidad; modelo de ciudad, cambio climático, gestión sostenible de los recursos y economía circular; movilidad y transporte, cohesión social e igualdad de oportunidades, economía urbana, vivienda, era digital e instrumentos normativos, de planificación y de financiación. La Agenda Urbana Española plantea 38 indicadores vinculados a cada uno de los objetivos para el seguimiento y evaluación del Plan de Acción.

La Agenda Urbana Española se proyecta con la finalidad de conseguir alcanzar el *ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles*.

10. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Esta cuestión ha sido abordada desde el inicio de la tramitación del presente instrumento. Tal y como se ha indicado en anteriores apartados de la presente memoria, la MM anexa a la memoria justificativa el pertinente *Informe de Impacto de Género* en el que se evalúa el instrumento y se define el impacto de género que ocasionará. Asimismo, en este se detallan las medidas con perspectiva de género incluidas en la MM, a fin de que esta genere un impacto positivo.

11. CAMBIO CLIMÁTICO

Se entiende por Cambio Climático (CC) a los cambios en el clima motivados por la *emisión, como resultado de la actividad humana, de los denominados "gases de efecto invernadero". Estos gases, incrementan la capacidad de la atmósfera terrestre para retener calor, dando lugar al fenómeno del calentamiento global* (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

Ante esta realidad, desde las diferentes administraciones se intenta analizar las manifestaciones de este fenómeno en cada territorio. A nivel nacional, se aprobó el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (en adelante PNACC), el cual constituye el marco de referencia de las administraciones públicas para generar conocimiento y la construcción de respuestas al fenómeno del cambio climático. Este plan tiene como objetivo principal *evitar o reducir los daños presentes y futuros derivados del cambio climático y construir una economía y una sociedad más resilientes, con lo que define objetivos, criterios, ámbitos de trabajo y líneas de acción para fomentar la adaptación y la resiliencia frente al cambio del clima.* Con la intención de adaptar los objetivos y principios de este Plan, se ha desarrollado la Plataforma sobre Adaptación al Cambio Climático en España (en adelante AdapteCCa.es) una *plataforma de consulta e intercambio de información en materia de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático*, una iniciativa conjunta de la Oficina Española de Cambio Climático y la Fundación Biodiversidad, ambas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por otro lado, se encuentra el Pacto de las Alcaldías para el Clima y la Energía, un programa de la Comisión Europea que agrupa a miles de administraciones locales y regionales con el compromiso voluntario de aplicar a sus territorios los objetivos climáticos y energéticos de la Unión Europea, concretándose en conseguir una reducción de los gases de efecto invernadero en un 40 % para 2030 así como un compromiso común de adaptación y mitigación del cambio climático.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 58/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Como parte de la iniciativa del Pacto de las Alcaldías, el Cabildo Insular de Gran Canaria, coordinador de este a nivel insular, ha elaborado por medio del Consejo Insular de Energía de Gran Canaria (CIEGC) una acción encaminada a la consecución de los objetivos y compromisos de las políticas energéticas y de Cambio Climático que a nivel europeo y nacional se vienen desarrollando, denominada "*Estrategia insular de adaptación al Cambio Climático e impulso de la economía baja en carbono en Gran Canaria*" (EIACCGC)[3].

Esta Estrategia se fundamenta en la necesidad de analizar la situación que en materia de Energía y Clima presenta el territorio insular con el propósito de elaborar e implantar unas medidas ajustadas a la consecución de los objetivos establecidos en la Cumbre del Clima de París. Esta iniciativa se encuentra alineada al PNACC, a la hoja de ruta de la Unión Europea para una economía hipocarbónica y competitiva en 2050, a la Estrategia europea de adaptación al Cambio Climático (2013) y a los objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (2030).

Con esta misma filosofía, se crean los Planes de Acción por el Clima y la Energía Sostenible (en adelante PACES), un instrumento local en el que se materializan las estrategias municipales para con estos propósitos. Cada municipio, en colaboración con el CIEGC, elabora un PACES estructurado en un primer bloque de mitigación donde se presentan las mejores líneas y medidas de actuación con el objetivo de reducir las emisiones de CO2 en un 40% con respecto al año base, a partir de los resultados obtenidos del Inventario de Emisiones de referencia; y otro bloque de Adaptación, en el que a partir de los resultados del Estudio de Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades (ERV) de los municipios se han seleccionado las acciones necesarias para mejorar la resiliencia frente al cambio climático. Los PACES plantean alcanzar los siguientes hitos:

-Cumplir los objetivos propuestos por la UE para 2030, reduciendo las emisiones de CO2 en un 40% mediante la aplicación de un Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.

– Elaborar un Inventario de Emisiones de Referencia (IER), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.

– Elaborar una Evaluación de Riesgos y Vulnerabilidades derivados del Cambio Climático (ERV), como base para el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible.

– Presentar el Plan de Acción por el clima y la Energía Sostenible (PACES), en el plazo de dos años, a partir de la firma oficial del Pacto de las Alcaldías.

– Adaptar las estructuras del municipio, para el desarrollo de las acciones necesarias.

El municipio de San Bartolomé de Tirajana se adhirió al Pacto de las Alcaldías en octubre de 2018 y aprobó su PACES[4] el 23 de diciembre de 2020. En este se recoge un compendio de acciones de mitigación, un estudio de evaluación de riesgos y vulnerabilidades de las principales amenazas climáticas en el municipio, sus sectores más vulnerables al cambio climático y su capacidad de adaptación al mismo; y un compendio de acciones de adaptación con base en dicha evaluación de riesgos y vulnerabilidades.

[3] El EIACCGC se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/2021/09/27/gran-canaria-presenta-su-estrategia-insular-de-adaptacion-al-cambio-climatico-de-canarias/.

[4] El PACES de San Bartolomé de Tirajana se encuentra publicado en la web del Consejo Insular de la Energía de Gran Canaria, pudiendo ser consultado en su plenitud en el siguiente enlace: https://www.energiagrancanaria.com/pacto-de-las-alcaldias-san-bartolome-de-tirajana.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 59/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo del análisis que se recoge en este Tomo se fundamenta en los documentos ya desarrollados que han tenido como base el Ámbito de Estudio que se ha considerado para un mejor diagnóstico y justificación de la propuesta de esta MM. La información adicional se basa en el trabajo de campo y la interpretación de datos oficiales o planeamiento vigente de la forma que ha resultado más adecuada al alcance y naturaleza de dicha MM. Fundamentalmente se refiere a:

- Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la 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 (BOC n.º 13 de 19 de enero de 2023).
- Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gram Canaria (en adelante PTEOTI-GC) aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011 (B.O.C. núm. 55 19/03/2014).
- Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria (PTE-5), aprobado por orden de 2 de abril de 2014.
- Plan Territorial Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) en la isla de Gran Canaria aprobado por ORDEN de 6 de noviembre de 2012. A pesar de su anulación, el contenido y el fondo sigue siendo importante en el análisis del Ámbito de Estudio.
- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria aprobado definitivamente por Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, y publicado en el BOC de 4 de enero de 2013.Instumento actualmente anulado como ya se ha explicado.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (B.O.C. n68 de 5 de junio de 1.996 y nº144 de 15 de noviembre de 1.996).
- Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en redacción.

Además de estos documentos de base se han consultado los listados de autorizaciones del Patronato de Turismo, donde se indican las plazas alojativas en las distintas modalidades turísticas a los efectos de valorar cuantitativamente el estado actual del producto turístico. Así mismo se han incorporado los datos que del PGO´96 a los efectos de valorar los parámetros de partida para la modificación y la estructura y Modelo de Ordenación que subyace en el ámbito de Estudio.

De este modo se desarrollarán los apartados de información que servirán para establecer el diagnóstico y la base y fundamentos que justifique la propuesta para las parcelas D-1, D-2 y D-3.

12. MARCO TEÓRICO

12.1. LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL PAISAJE. ¿REALMENTE SOSTENIBLE?

Por Antonio Serrano Rodríguez.

"*El turismo es una de las actividades económicas más importantes en España; según el INE, en 1999 aportaba el 12 % del PIB español y el 10% del empleo. El espacio en el que se produce es fundamentalmente el costero, siendo el denominado "turismo de sol y playa*" el dominante, tanto en el capítulo vacacional de segunda residencia como en el de utilización de alojamientos turísticos. En este marco, el sector presenta problemas que llevan a hablar, con creciente frecuencia, de un "*desarrollo turístico sostenible*", e incluso se incluye el "*turismo sostenible*" en la nonata Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Pero, aunque se habla mucho oficialmente de "*desarrollo y turismo sostenible", poco se hace al respecto*".

El turismo nace por unos recursos y un patrimonio natural y cultural que atraen a la demanda; y exige unas infraestructuras, bienes y servicios que implican el consumo de recursos escasos (suelo, agua, energía, etcétera) y generan emisiones, residuos y vertidos, que afectan a los recursos que le sirven de atractivo. Desde los años sesenta en España se promueve un turismo muy identificado con el negocio inmobiliario, lo que genera una ocupación extensiva del territorio que priorizan los veraneantes en segundas residencias, con peores efectos que el turista alojado en hoteles. En el III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio (Gijón, 2001), J. Requejo demostraba que, a igualdad de número de plazas, la opción hotelera genera menores impactos ambientales, doce veces más renta y ocho veces más empleo que la opción segunda residencia.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 60/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Un mal entendido desarrollo turístico ligado a una ocupación intensiva de suelo ha convertido a este en un recurso escaso; no ha respetado los espacios naturales, el paisaje ni los equilibrios ambientales de zonas con elevados atractivos turísticos, lo que ha producido un deterioro del patrimonio insular, costas y playas; ha degradado el territorio en sus potencialidades productivas alternativas; ha intensificado desequilibrios estructurales (déficit hídrico, fundamentalmente), y ha incrementado los desequilibrios entre el interior y el litoral. Todo ello ha dañado el patrimonio que servía para atraer un turismo de "*calidad*", que es sustituido por un turismo *"en cantidad*", pero de mucha menor capacidad adquisitiva y más vulnerable a las crisis económicas. Un segundo tipo de problema se asocia con la sensación de inseguridad y la inestabilidad derivada del terrorismo, sobre todo tras el 11-S, que ha creado una impresión de vulnerabilidad general. La sensación de inseguridad incide negativamente sobre la demanda turística internacional, aunque en menor medida sobre veraneantes o turistas europeos.

En este marco, para avanzar hacia la sostenibilidad es fundamental:

1. Corregir la deficiente ordenación y gestión del territorio por parte de las tres administraciones canarias –sin perjuicio del ejercicio de las competencias estatales de acuerdo con su legislación sectorial– y su falta de coordinación y concertación. Hay que ordenar y gestionar el territorio desde una perspectiva global e integradora, donde los valores ambientales condicionen el diseño y expansión de nuevas instalaciones. No se puede promover un urbanismo que degrade los atractivos turísticos.

2. Restaurar y mejorar la calidad de los entornos naturales y urbanos degradados, e incrementar la sensación de seguridad de los turistas y residentes, también en el campo sanitario. Para ello se necesitan recursos finalistas, como la ecotasa balear; pero ésta no es útil para toda España por la baja participación del turismo hotelero. Una buena alternativa es una sobrecarga sobre el IBI, transmisible a los turistas, y deducible para la vivienda propia de los residentes en el IRPF.

3. Potenciar los planes de mejora de calidad en el sector turístico para mejorar la competitividad, atraer un turismo de mayor poder adquisitivo y mejorar su gestión ambiental.

4. Poner en marcha Agendas 21 donde se defina el papel del turismo, y se informe, conciencie y concierte con la población y los agentes sociales los objetivos de desarrollo municipal, para conseguir su corresponsabilización en el proceso.

Como se aprecia, existen diferencias entre una opción neoliberal, que en el fondo lo que defiende es el máximo beneficio privado inmobiliario a corto plazo como criterio director de la actuación territorial, y la búsqueda de una mayor sostenibilidad del desarrollo, que exige una ordenación del territorio, ambiental y urbana, que posibiliten la supremacía de los intereses generales a largo plazo sobre los particulares a corto plazo; aunque dichas ordenaciones son insuficientes si no se consigue una "cultura ambiental" que obligue a aplicar y hacer cumplir los mecanismos precisos para conseguir ese desarrollo y turismo más sostenibles en España".

12.2. ¿LA CIUDAD DEL OTRO LADO?

Por Juan Manuel Palerm Salazar (texto extractado)

En palabras de su autor:

> *" no pretendo con este título referirme al sugestivo y apasionante texto del escritor y poeta Manuel Padorno titulado "Hacia otra realidad" donde introduce el concepto del "otro lado" desde una interpretación culta y rigurosa incluso desde la concepción espacial de la Arquitectura. Mi interés se centra en reflexionar nuevamente sobre la ciudad turística, considerándola como un espacio de convivencia humana de difícil solución para algunos, atractiva para otros y fundamental en su dimensión económica para el Archipiélago Canario, pero situándome desde una posición enamorada y distante al mismo tiempo, como si se tratase de un amor no confesable".*
>
> *El fenómeno del turismo de masas ha producido una serie de incidencias en el ámbito de los comportamientos sociales que ha modificado sustancialmente los modos y las formas de vida. Uno de los aspectos más interesantes de esta compleja realidad es la incidencia de las formas de organización*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 61/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

de los núcleos turísticos en los asentamientos humanos. La necesidad de una ciudad de descanso donde pasar las vacaciones, divertirse, tener la posibilidad de realizar actividades diversas, es el más complejo de los elementos en juego, al que, desgraciadamente, la urbanística contemporánea no ha sabido aún darle solución.

En la construcción de las ciudades turísticas, se han utilizado prácticamente los mismos instrumentos urbanísticos que para la periferia de las ciudades en evolución, aunque hay algunas propuestas teóricas realmente interesantes necesarias de tener en cuenta para cualquier reflexión sobre el argumento que pretendemos estudiar.

*En el caso concreto de nuestras islas, los ejemplos de playa de Las Américas, San Eugenio, Torviscas, Los Cristianos, Playa de Santiago, en Tenerife, o San Agustín, Playa del Inglés, Maspalomas o Puerto Rico, en la Isla de Gran Canaria, entre otras, no escapan a esta indeseada y tan necesaria realidad. Realidad que se nos ofrece a partir de edificios altos de apartamentos al lado de los llamados "bungalows" de una planta, del centro comercial colindante a un complejo hotelero y un repertorio de formas de difícil combinación; las deficientes dotaciones y equipamientos contrastan con el "*pueblito canario*" y sus pequeñas casas adosadas, y en medio de todos ellos, calles para tráfico rodado con estrechas aceras para peatones o en su caso desproporcionados espacios públicos. Cada uno de los elementos o piezas que forman parte de esta ciudad turística son autosuficientes, cada uno de ellos pregona su propia soledad, todos contribuyen a que la imagen final de la ciudad sea caótica. Lo que debería haber sido una auténtica ciudad de descanso es un aglomerado informe de objetos extravagantes.*

*Individualizamos aquí dos problemas básicos. Por un lado, la "*ausencia*" de forma urbana, y por el otro, la tremenda soledad y autismo de los elementos que la conforman. En el primero, la utilización de los instrumentos de la planificación moderna, no se tiene en cuenta, y como consecuencia, estos asentamientos son más parecidos a barrios marginales que a auténticas ciudades de vacaciones. Ello repercute en la capacidad del control de la forma urbana relegándose en este caso a la simple sucesión de planes parciales sin vocación de ofrecer un modelo urbano y espacial para este tipo de niveles. La segunda problemática ha potenciado la falta de la consideración de unidad urbana o incluso de cualquier urbanidad en los Proyectos Arquitectónicos que se construyen derivando en un parque o repertorio de edificios inconexos.*

*En estas agrupaciones turísticas, la continuidad espacial, la interrelación funcional, la presencia de núcleos, entornos y espacios significativos, la coherencia de lenguajes diferentes, la presencia al "*centros de servicios*", la graduación y ordenación de vías y, en suma, todo lo que constituye una ciudad estratificada en el tiempo histórico, se echa de menos.*

Hasta ahora, los planteamientos turísticos de estas aglomeraciones en las Islas han pasado por ser casi con exclusividad planteamientos económicos. Aún diría más, frívolos e insolidarios. Con ellos y con los instrumentos que se han utilizado, solo ha conseguido una construcción urbana sin orden ni concierto y a la larga, posiblemente, poco o nada rentable. Hay que ser consciente de que el turista viene buscando el descanso, y un determinado nivel de marco ambiental; si sólo le ofrecemos lo primero, hay otros lugares igual de soleados, con mejores condiciones económicas y con mejores recursos. Es pues necesario concienciarse de la necesidad de recurrir a otro tipo de mecanismos (de planificación, de organización... etc.), si queremos construir una auténtica ciudad de descanso. A la larga será mucho más rentable y el paisaje, y todos nosotros habremos ganado bastante, y por ello, solicito en este momento tan peculiar, como periodo de reflexión y redacción de las directrices y los reglamentos sobre la reglamentación de nuestro territorio, no basar todo el desarrollo de estas áreas en parámetros y soportes técnicos-legislativos distanciados del otro lado de nuestra realidad, que también existe.

Por otra parte, propongo una reflexión a partir de la siguiente consideración:

La ciudad mono-funcional o la ciudad del descanso, como la definía previamente, no existe como específica disciplina arquitectónica y por tanto urbanística. Obviamente sí existe como construcción, como hecho social, como agente económico, como lugar de ensueño y de intercambio, pero su inexistencia compromete al hecho de que la ciudad contemporánea no puede proyectarse o planificarse sólo a partir de una condición, de un enunciado, de un uso, como si se tratara de una plantación de plátanos especializada, aunque tenga papayas y tomates compartiendo su terreno.

Esta ciudad mono-funcional "inexistente", conceptualmente, lo es también por propia voluntad de no aceptar las condiciones que toda ciudad requiere, por ejemplo: los trabajadores y personas de servicios con residencia permanente en el lugar, se concentran, generalmente, en poblados o agrupaciones residenciales periféricas y marginales, con pocas dotaciones y equipamientos; los comercios son más

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 62/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

conglomerados de productos de compra parcelados en pasillos de circulación que espacios cívicos de convivencia, la ciudad de los mercados no existe. Los "mercados carecen" de su principal esencia y razón de ser "elección" de ofertas; los mercados carecen de un espacio propio de relación, con la urbe, con los espacios públicos de la ciudad donde el ciudadano, en su máxima dimensión es el protagonista. Frente a ello, los cuerpos abrillantados al sol o el ensueño virtual y seductor, como el dulce no hacer nada, que todos saben lo agotador que es, se convierte en actores principales, esperando el cada día más los lugares de ocio, recreo y placer.

Esta dificultad de aceptar multifunciones complejas, como relación continua entre fenómenos diversos, es la que provoca el aislamiento y la "especialización" de una concentración urbana. Ciudad "especializada" donde las propias circunstancias del devenir urbano están marcadas por un factor bidimensional: el turismo y los servicios que necesita y condicionan su desarrollo.

Esta ciudad especializada no se puede referir a otras ciudades adjetivadas que están en el panorama de la cultura arquitectónica, como son la ciudad puerto, o la ciudad capital administrativa, ya que no ofrece las mínimas secuencias urbanas y sociales capaces de producir una imbricación directa del ciudadano como colectivo en su medio urbano.

La ciudad especializada o Ciudad Mono-funcional, ciudad del turismo y del descanso, está caracterizada por comportamientos nómadas de movilidad, desplazamientos, transitoriedad, donde los instrumentos legales y urbanísticos actuales no son suficientes para definir un marco de referencia capaz de ordenar un paisaje cada vez más desolador, máxime si se depende directamente de su economía.

La posibilidad de modificar dicho modelo resulta casi imposible, aunque algunos lo intentan introduciendo campos de golf o más árboles aludiendo que cambia el paisaje, suavizando con ello, su desfavorable impacto, como a algunos sectores les gusta argumentar de estas agrupaciones turísticas. La realidad es un parche temporal del modelo, en el que, de nuevo, el paisaje, viene utilizado como mercado de cambio en la urbanización.

Debemos de reconocer la dificultad que conlleva el estudiar alternativas válidas y coherentes que den respuesta a este fenómeno tan importante para estas Islas, así como reconocer la labor de algunos operadores, tanto públicos como privados en el intento de dar soluciones, pero entendemos que sería necesario una redefinición del marco de referencia de esta ciudad especializada, al menos desde la concepción formal, funcional y constructiva del espacio habitable incluso mental e imaginaria, que en la actualidad está en manos y no en el corazón de agentes externos, operadores turísticos y equipos técnicos del mercado turístico mundial, etc., que muy poco tienen que ver con el intento de comprender un territorio, un lugar y una cultura en la que necesariamente se debe reconciliar el territorio con el disfrute, el ocio y el turismo, formando parte del mismo lado, aunque sea otra realidad.

13. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO

13.1. ANÁLISIS HISTÓRICO, EVOLUCIÓN TEMPORAL

Para el desarrollo de una propuesta de MM que pueda entenderse en un conjunto más amplio, se ha tomado un ámbito de estudio que, en cuanto a su evolución urbanística histórica se compone de:

- Plan Parcial Morro Besudo.
- Plan Parcial Anexo parcelas I, J Morro Besudo.
- Plan Parcial San Agustín.
- Plan Parcial Ampliación de Las Burras.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 63/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

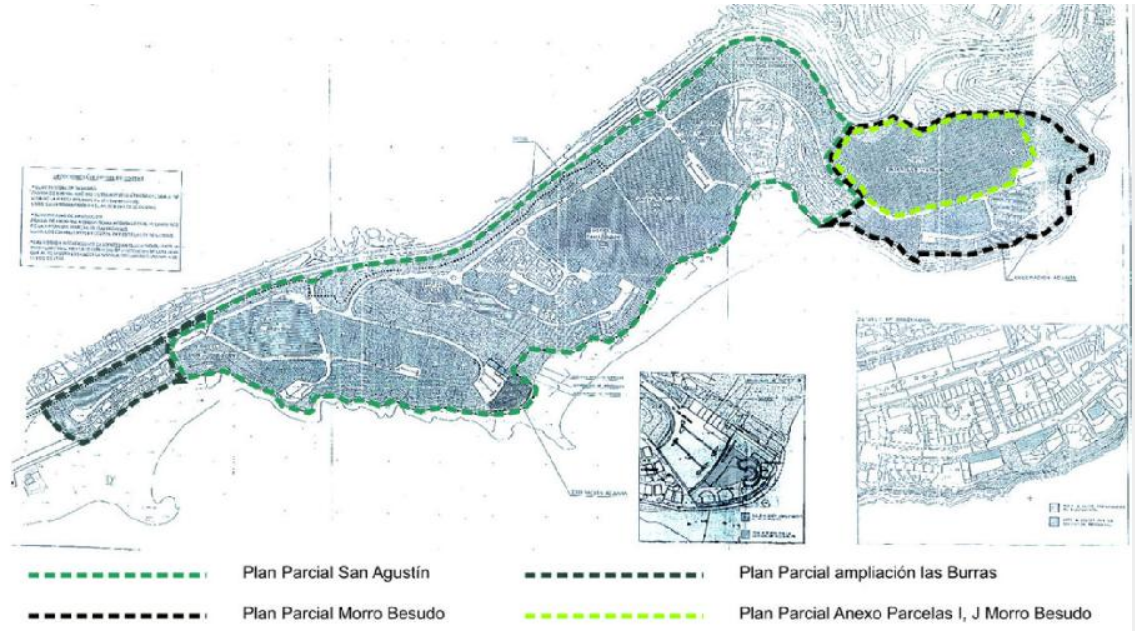


Ilustración 19. Plano PMM-I-02. Análisis Histórico

El ámbito donde se sitúan las parcelas D-1 y D-2 - ahora subdividida - se corresponden con el ámbito de suelo urbano de San Agustín. El Plan Parcial de San Agustín se aprueba el 5 de marzo de 1.964, forma parte de los primeros desarrollos turísticos del Sur de Gran Canaria. Más tarde, el resto de los planes parciales van completando la ordenación de la zona. San Agustín se desarrolla y ejecuta aproximadamente 15 años.

Dado que se trata de uno de los enclaves que se sitúan entre la carretera GC-500 y el Litoral, su forma es alargada y en él se incluyen las playas de Las Burras y San Agustín. En sus inicios, en el instrumento de ordenación, plan parcial, la definición de los usos que se asignó a las parcelas, en general no encaja en las definiciones que actualmente se definen en planeamiento y en la legislación vigente. A veces su caracterización no era clara y conceptos como casa de "*vacaciones, bungalows, apartamentos*" dieron lugar a una gran variedad de establecimientos que, en la mayoría de los casos se financiaron por múltiples propietarios lo que ha abocado a que, desde hace ya varios años, el producto turístico de esta zona haya incorporado el uso mixto (residencial-turístico) y doméstico de los espacios. Esta situación hace que la experiencia turística se haya transformado y se encamine a un proceso de declive. Sin embargo, siguen en explotación las grandes parcelas hoteleras, dado que, este tipo de establecimiento de único propietario ha hecho que, el mantenimiento, la renovación y la rehabilitación de sus instalaciones hagan perdurar una actividad económica turística rentable.

13.2. CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO Y LAS PLAZAS ALOJATIVAS

El punto de partida del desarrollo de los establecimientos turísticos, parten de una definición de los usos asignados a las parcelas propuestas en los originales instrumentos de ordenación. En general los usos se encuadran en uno de los siguientes:

- Hotel-Bungalows.
- Casas vacaciones(bungalows) apartamentos.
- Casas vacaciones(bungalows).
- Hotel.
- Aparthotel.
- Hotel o apartamentos.
- Apartamentos.

Normalmente los usos se relacionaban con el tamaño de la parcela, pero la posibilidad de desarrollar una u otra tipología podía derivar desde la tipología en bloque de un hotel en 8 alturas a bungalows con

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 64/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

tipología extensiva con 2 plantas, que era posible compaginar con el uso de segunda residencia y ser posteriormente residencializados. Todas estas circunstancias han hecho que en la realidad, la ordenación no sigue una pauta ni zonal ni relacionada con el territorio, con lo que la FLEXIBILIDAD del modelo y la implantación de usos, da lugar a que todas las parcelas en general tengan características de SINGULARIDAD.

Las grandes parcelas cercanas a la playa de San Agustín son las que desarrollan la tipología hotelera de mayor altura (Meliá Tamarindos, Iberostar Costa Canaria e Ifa Beach Hotel) que mantienen la explotación e incluso han experimentado obras de Renovación importantes. Destaca en Morro Besudo el Hotel Ifa Interclub Atlantic, que, aun habiendo cursado baja, reabre el establecimiento tras una Renovación integral.

Un segundo grupo de hoteles o grandes establecimientos extrahoteleros que mantienen un buen funcionamiento se ubican alternativamente en la trama, hoteles de 2*, 3* y 4*.

Finalmente, el resto de las parcelas desarrollaron diversas propuestas entre las dispuestas en su normativa y, aunque gran parte de los establecimientos estuvieron en explotación, un 60% cursaron baja o están residencializados sin explotador conocido. De esta forma el pequeño grupo que se distribuye en la trama a modo de damero, de pequeña escala son extrahoteleros de 1 y 2 llaves. En el mejor de los casos se han operado Renovaciones ejemplares como “El Yate” o “Las Barcas”, pero son inversiones de alto coste y que normalmente se viabilizan cuando hay un inversor, dado que la gestión de los procesos de Renovación y Mejora es compleja cuando existe una comunidad de propietarios.

ESTABLECIMIENTO	ESTADO RESPECTO AL USO	DIRECCIÓN	MODALIDAD	CATEGORÍA	PLAZAS
ACALI		*TABAIBAS (LAS), 22-San Agustin-*	*EXTRAHOTELERA*	*1 llave*	*40*
ACEBUCHES	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 21-San Agustin-*			*165*
AMAPOLA		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*24*
ASARA	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 18-San Agustin-*			*21*
BARCAS (LAS)		*TABAIBAS (LAS), 11-San Agustin-*			*36*
CARACOLES (LOS)	*Residencializado*	*JAZMINES (LOS), 19-San Agustin-*			*48*
CONDOR	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*68*
DRAGOS	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 14-San Agustin-*			*6*
GAVIAS (LAS)	*Residencializado*	*DALIAS (LAS), 4-San Agustin-*			*48*
LISZT		*Calle Las Tabaibas, 2-San Agustin-*			*121*
MANUELES (LOS)		*AHULAGAS (LAS), 13-San Agustin-*			*96*
MIAMI BEACH		*ADELFAS (LAS), 11-San Agustin-*			*26*
MIAMI PLAYA		*ADELFAS (LAS)-San Agustin-*			*27*
PASION TROPICAL		*ADELFAS (LAS), 06-San Agustin-*			*45*
PATRICIA		*MIMOSAS (LAS), 01-San Agustin-*			*12*
ROCAS (LAS)	*Residencializado*	*AHULAGAS (LAS), 07-San Agustin-*			*36*
SIESTA (LA)	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 15-San Agustin-*			*45*
SIRENA I	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 08-San Agustin-*			*8*
SIRENA II		*Calle Los Gladiolos, 13-San Agustin-*			*27*
TABAIBAS (LAS)		*LUNA (LA), 09-San Agustin-*			*36*
TANAUSU	*Residencializado*	*ADELFAS (LAS), 16-San Agustin-*			*18*

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 65/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

TESTEINA	Residencializ ado	ADELFAS (LAS), 17-San Agustin-			72
			TOTAL EXTRAHOTELERO 1 LLAVES		1025
			TOTAL RESIDENCIALIZADO		535
BAMBU		ADELFAS (LAS), 19-San Agustin-	EXTRAHOTEL ERA	2 llaves	96
CAMARONES (LOS)		GLADIOLOS (LOS), 9-San Agustin-			24
MONTE DEL MORO		DRAGOS (LOS), 15-San Agustin-			84
SILVIA		ADELFAS (LAS), 02-San Agustin-			24
			TOTAL EXTRAHOTELERO 2 LLAVES		228
MELIA TAMARINDOS		RETAMAS (LAS), 3-San Agustin-	HOTEL	Cinco estrellas	595
BUGANVILLA		Calle Los Jazmines, 17-San Agustin-		Cuatro estrellas	80
COSTA CANARIA		Calle Las Retamas, 1-San Agustin-			518
DUNAS DON GREGORY		Calle Las Dalias, 11-San Agustin-			458
SAN AGUSTIN BEACH CLUB		Plaza Cocoteros (de los), 2-San Agustin-			81
			TOTAL HOTELERO 4 ESTRELLAS		1732
CAROLINA		DALIAS (LAS), 03-San Agustin-	HOTEL	Tres estrellas	100
CATALEYA/SAN JORGE		Calle Los Gladiolos, 3-San Agustin-			18
TARAHAL		Calle Las Adelfas, 23-San Agustin-35100 Gran Canaria			76
YATE (EL)		Calle Las Dalias, 4-San Agustin-			36
FOLIAS		Calle Las Retamas, 17-San Agustin-			158
IFA BEACH HOTEL		JAZMINES (LOS), 25-San Agustin-			380
INTERCLUB ATLANTIC		JAZMINES (LOS), PARCELAS I-J, 2-San Agustin-			1132
			TOTAL HOTELERO 3 ESTRELLAS		1900

Tabla 4. Establecimientos.
Elaboración propia.

13.3. OFERTA COMPLEMENTARIA-EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

13.3.1. OFERTA DE OCIO Y COMERCIO

Se centra el análisis en aquella oferta comercial que ha sido la base del desarrollo del ocio en las zonas turísticas, por supuesto dejando aparte los valores que motivan la afluencia de turistas como puede ser el sol, las playas o los grandes equipamientos como los campos de Golf. En este sentido, los únicos usos turísticos que se desarrollaron en los ámbitos turísticos fueron el alojativo y el comercial, cada uno de los instrumentos de desarrollo instalaba aquel que consideraba proporcional al número de plazas alojativas existentes en su ámbito. Las temáticas eran muy homogéneas en cuanto al producto que se ofertaba y las grandes edificaciones masivas, quizá nunca respondieron a lo que debería ser un espacio de ocio en una ciudad turística donde el buen clima es un invariable diario. Esas grandes masas edificadas, con gran parte de los locales bajo las rasantes o entre laberintos ha propiciado más aun la imposibilidad de reconversión hacia otros usos que respondan a la demanda actual.

A partir del año 2003, con la aprobación de las Directrices y el principio de demonización de la mixtura de usos en el espacio turístico, se diversifican aún más las necesidades y demandas de los que viven permanentemente respecto a los que solo pasan sus periodos vacacionales. Además de este hecho, las complejas estructuras de propiedad, alquileres e incompetencias de gestión de las comunidades impidió con mayor firmeza los procesos de adaptación. Tampoco se pensó en el momento de la planificación en los flujos que concentran este tipo de usos, cuestión más que superada con la reciente legislación de Actividades Comerciales que requiere de justificaciones anticipadas a los posibles problemas de movilidad.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 66/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Añadido a lo anterior, el modelo de gestión alojativa hacia el *"todo incluido"* redundó en las limitaciones de rentabilidad económica de estas grandes áreas comerciales monotematizadas en locales de restauración, bazar y ocio nocturno.

Llegados al tiempo actual, las consideraciones sobre los centros comerciales en la zona turística de San Bartolomé de Tirajana, pese a tener la virtud de concentrar los usos para no generar su dispersión en la ciudad turística y generar molestias, requieren de una flexibilización y diversidad en la implantación de estos. El desplazamiento actual de los movimientos de personas hacia los centros comerciales de nueva implantación, como los de la zona de Costa Meloneras ha agravado la situación de declive de los primeros que se construyeron.

Las nuevas tendencias de ocio y comercio pasan por una oferta integrada de todas las actividades que puedan estar vinculadas a las tendencias turísticas de "*vivir una experiencia*" para lo cual, en numerosas ocasiones, el espacio de la ciudad consolidada no es lugar más apropiado.

Concretamente y descendiendo al ámbito de ordenación de esta MM, se trata de una gran parcela que, pese a haber cambiado su uso de hotelera a comercial y haber dedicado más de 19.400 m² construidos al uso de Centro Comercial (CC) ahora, inmersa en un ámbito altamente residencializado, con el desplazamiento de los nodos de actividad hacia el suroeste y la obsolescencia de sus instalaciones, hace que conveniente su reconversión a los usos propuestos.

El resto de oferta comercial en el entorno se centra en el Centro Comercial El Portón, con los locales cerrados, salvo los de restauración que dan frente a calle y que han visto mejorada su situación por la reconversión de la GC-500.

13.4. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

13.4.1. USOS PORMENORIZADOS

Para tener un acercamiento sobre el análisis de los usos, hay que practicar la valoración desde diferentes ángulos:

- Usos incorporados en el planeamiento vigente.
- Referencia a la actividad económica desarrollada y autorizaciones de plazas alojativas, estén o no ajustados a la realidad.
- Realidad física de los usos.

Si se analiza el plano incorporado a la información del PGO Supletorio en tramitación, haciendo un ejercicio de traducción o convalidación de los usos con base en la nueva caracterización actualizada; se denota desde la perspectiva urbanística que la gran mayoría de las parcelas son turísticas, bien sean hoteleras o extrahoteleras. El resto de los usos se reparten entre dotacionales y comerciales. El espacio libre discurre adosado a la GC-500 con entradas a la costa a través de los barrancos y otros accesos que funcionan de servidumbre de acceso al mar. Solo con carácter residual aparecen algunas parcelas que desde el planeamiento ya eran residenciales, localizadas puntualmente en la parte superior de las laderas sobre el ámbito de la GC-500.

Cabe destacar que la parcela D se encuentra en la zona donde se concentran los establecimientos hoteleros y cuya actividad se mantiene en el tiempo. Dicho lo cual, en el caso que el planeamiento urbanístico optase por dar cumplimiento al artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, la situación de la parcela objeto de la presente MM, estaría perfectamente incluida en un área con destino turístico, cuestión que será imposible considerar en otras zonas de San Agustín, en las que la reversión del uso tiene difícil retorno.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 67/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 20. Memoria del PGO Supletorio en redacción.

Una vez analizados los datos de las autorizaciones de plazas alojativas que constan en la página oficial del Cabildo y cuya actualización es reciente, se recogen las parcelas/establecimientos y el número de plazas alojativas. En dichos listados, en la descripción de la situación actual, se definen, entre otros estados los siguientes: *en explotación, sin titular, de baja definitiva* (existen otras situaciones no determinantes para este análisis). Esto puede presuponer que la mayor parte de los establecimientos ubicados en el límite del ámbito de ordenación estén funcionando, pero lo cierto es que gran parte de ellos se encuentran de baja definitiva o sin titular, lo que se traduce en que no constan explotadores y con total seguridad se encuentran residencializados.

Resultado del trabajo de campo y de la información urbanística que se incorporó en el PMM, incluso en el anulado PTP-8, el límite que ocupan los suelos de Morro Besudo/San Agustín/Ampliación Las Burras están residencializados en casi un 60%.

Dado que actualmente y con base en el criterio de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias* en su artículo 25, modificada por la LSENPC, cita en su Disposición final Quinta:

> *2. Se añade una nueva disposición transitoria séptima con el siguiente contenido: "Disposición transitoria séptima: Usos residenciales en zonas turísticas.*
>
> *1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.*

Y con el fin de evitar el vigente artículo 23. Deber de atenerse al uso establecido de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se ha dado cobertura a los usos residencializados, bien por la dinámica del declive turístico de las instalaciones o por su conocida baja definitiva. De esta forma y

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 68/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

con referencia al conjunto de los establecimientos representados en el plano (por la dificultad de discriminar y localizar establecimientos de baja definitiva) se puede cuantificar los siguientes totales:

- Plazas de Baja en el total del ámbito sobre y bajo la GC-500 en el área denominada San Agustín: alrededor de 6.400 plazas.
- Plazas residencializadas en el Ámbito de Estudio: 535 plazas.
- Existe un número de plazas que nunca cursaron alta en turismo mediante la oportuna autorización, aunque en el planeamiento tenían contemplado el número de plazas alojativas.

Respecto a este extremo y la relación con la posible capacidad de carga del territorio, cabe concluir que es posible la incorporación de nuevos usos turísticos dado que el número de plazas alojativas ha disminuido enormemente desde el desarrollo primigenio del Plan Parcial de San Agustín.

13.4.2. ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

La edificación se desarrolla en distintas tipologías edificatorias, atendiendo al tamaño de las parcelas y a la modalidad alojativa a la que se destina. En general se puede dividir la casuística en:

- Tipología en bloque para aquellas parcelas destinadas a hoteles cuya ordenanza permitía mayor altura y liberación de suelo para usos complementarios.
- Tipología agrupada para aquellas parcelas menores, en su gran mayoría residencializadas, pero que fueron pequeños complejos turísticos extrahoteleros.
- Edificación en hilera para parcelas de mediana y gran dimensión que desarrolla la edificación entre 1 y 2 plantas, carácter extensivo y que, nacieron como casa de vacaciones-bungalows y actualmente están residencializados.
- El resto son parcelas con edificaciones singulares o conjunto de bloques edificados de mediana altura.

Dada la antigüedad de muchas de las edificaciones y el escaso mantenimiento de estas, respecto a su estado, se diferencian claramente las parcelas multipropiedad de los complejos hoteleros/extrahoteleros en explotación, dado que el mantenimiento de la actividad turística beneficia el mantenimiento y conservación de las edificaciones y los espacios libres de las parcelas. Por otro lado, los complejos de varios propietarios redundan en la manifestación arquitectónica de la diversidad y heterogeneidad de las soluciones. Finalmente se encuentran las edificaciones singulares especialmente referidas a los usos comerciales, destacando el Centro Comercial de San Agustín, que constituye un impacto arquitectónico por el deterioro y acumulación de obras de rehabilitación inconexas junto con el abandono de gran número de locales.

13.4.3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se ha desarrollado un estudio específico de alturas de la edificación, para ver la distribución de estas a lo largo del Litoral y la trascendencia de acometer modificaciones al respecto. De dicho estudio, basado fundamentalmente en la altura que la ordenanza vigente permite para las parcelas, se obtienen varias conclusiones:

- Las tipologías extensivas y dedicadas a bungalows tienen menor altura, hasta dos plantas y se distribuyen en los morros y en una situación de ligera a alta elevación respecto de la cota cero.
- Las tipologías de hotel se elevan hasta 8 plantas, al igual que los edificios que se desarrollaron con una ordenanza singular como la del centro Comercial San Agustín.
- Las parcelas colindantes al ámbito de actuación son las parcelas de mayor altura, con lo que la integración de la edificación se llevará a cabo con respecto al escenario urbano, dado que el paisaje de interior es imposible de visualizar.
- La variabilidad de desarrollo que permite el planeamiento vigente - según la tipología que se ejecute (hotel o bungalows) - permite una altura diferente y produce amplitud de escenarios paisajísticos finales.

Básicamente se diferencia en tres arcos o cuencas panorámicas que arrojan alturas aparentes bien distintas:

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 69/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 21. Plano de alturas de las edificaciones de la franja de análisis.
Elaboración propia.



Ilustración 22. Cuencas visuales del litoral. Fuente: GRAFCAN.
Elaboración propia.

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 70/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 23. Panorámica 1.
Fuente: elaboración propia.



Ilustración 24. Panorámica 2.
Fuente: elaboración propia.



Ilustración 25. Panorámica 3.
Fuente: elaboración propia.

Para tener una mejor percepción del concepto de altura y la repercusión visual real, se ha incorporado un plano denominado *IU-06. Alturas Aparentes* donde se ha representado la hipsometría añadida a la altura de la edificación, todo ello bajo la resultante de medición en número de plantas para visualizar con mayor detalle la altura real. Destaca que las alturas mayores y aparentes son más relevante en Morro Besudo y en segundo lugar en la zona de San Agustín en continuación con la Ampliación de las Burras. Finalmente, la parte en la que se incluye el ámbito de actuación se comporta como una zona de baja altura geográfica y únicamente destacan los edificios de los hoteles situados en la parte trasera.

Este desarrollo se lleva a cabo con la finalidad de ahondar en el concepto de la homogenización de las fachadas marítimas

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 71/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 26. Número de plantas resultante de la hipsometría y la altura de la edificación. Elaboración propia.

13.4.4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La estructura de los espacios libres públicos, a pesar de ser el resultado de las cesiones obligatorias referidas a los aprovechamientos urbanísticos del planeamiento de desarrollo, en la actualidad presentan una funcionalidad diferenciada, según la capacidad de integración en la trama y el grado o no de equipamiento para el uso público de los habitantes/turistas. En esta línea se pueden diferenciar 3 tipos:

- Espacios libres que ocupan laderas, zonas escarpadas o intersticios entre las parcelas, son de gran dimensión, accesibilidad reducida y gran parte de ellos no están tratados más allá de ajardinamientos espontáneos de la vegetación propia. Es el caso de los cauces de barranco como el Barranco de Joseíto y el Barranco de San Agustín. A estos se suman laderas y zonas aledañas a las vías.
- Espacios tratados a nivel urbano, con posibilidades de uso y disfrute y perfectamente insertados en la trama. Resulta relevante la recuperación del gran eje verde que discurre por la GC-500 desde que esta se municipalizara, recuperando el carácter que en su día le otorgó el Plan Parcial de San Agustín.
- Los espacios libres vinculados al espacio litoral como las playas y paseos que, independientemente de su naturaleza jurídica, su vocación de espacios de relación, son los que mejor cumplen con la finalidad para la que son concebidos dichos espacios libres públicos.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 72/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18



Ilustración 27. Disposición de espacios libres en el ámbito de estudio. Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

13.4.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La parcela D se encuentra en un suelo urbano cuyo desarrollo data de los años 60, con lo que la implementación de los servicios públicos urbanos es completa.

Se sitúa entre un área de aparcamiento y el paseo del Litoral, con lo que la accesibilidad a nivel de movilidad y servicios es igualmente completa. El acceso a las acometidas de abasto, se harán por el área rodada del aparcamiento, mientras que el saneamiento y los colectores discurren por la parcela privada, cuestión que deberá corregirse en el futuro desarrollo edificatorio.

El alumbrado del área es el correspondiente a la playa de aparcamientos y el correspondiente al paseo en la parte delantera se dispone con luminarias y focos, considerándose un área suficientemente iluminada.

La gestión de residuos y recogida selectiva se lleva a cabo a través del aparcamiento colindante.

13.4.6. MOVILIDAD URBANA

En lo que respecta al análisis de la movilidad y los transportes (desde el punto de vista ambiental) la estructura viaria del ámbito de actuación y su entorno de proximidad se sostiene sobre una vía estructurante (un tramo de la carretera GC-500 de tipo viario urbano básico convertido en vía-parque con espacios verdes) en la que se localizan las paradas de transporte del servicio público colectivo discrecional.

A esta vía se vincula la red urbana local que da acceso a edificaciones (viviendas, comercios, hoteles, etc.) y acoge parte de los estacionamientos y áreas reservadas de carga y descarga, provistas de aceras para el tránsito peatonal que, además, se da en ciertos tramos de convivencia con la circulación de transporte rodado. En particular, es por medio de la calle Las Acacias por donde se accede al ámbito de actuación (perpendicular a las calles Las Retamas y Los Jazmines que parte de la GC-500); vía de doble sentido que en el extremo sur permite únicamente el acceso y salida hacia (y desde) un parking público que cuenta con medio centenar de plazas de estacionamiento regulado. La vía que conecta con la calle Las Retamas es la misma que la vía colectora (paralela a la GC-500) cuya sección responde a una calzada de sentido

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 73/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

único de circulación y aparcamiento público al margen derecho en la que se encuentra además la parada de taxi más próxima al ámbito de actuación.

Además, la estructura viaria se complementa con vías de carácter secundario que (respecto al ámbito de ordenación) se encuentran en los extremos norte y sur y permiten el acceso al litoral que parten desde el parking público: una al Este, de mayor amplitud y visibilidad respecto de su conectividad con el litoral, adaptado para el paso restringido de vehículos; y otra al Oeste, cuya visibilidad respecto de la conectividad hacia el litoral es bastante más limitada (tanto por tratarse de un paso de ancho más reducido que el anterior, como por su trazado dispuesto entre edificaciones o cerramientos de cierta altura). Al respecto, en ninguno de los casos se reconoce señalética que informe acerca de la conexión con el paseo litoral (Paseo Costa Canaria); vía de semejante tipología que, además de acoger mayor flujo peatonal y estar dotado de mobiliario urbano, dispone de otros elementos o servicios complementarios.

Esta estructura forma parte del área de movilidad de Bahía Feliz – San Agustín que, según el estudio contenido en el PGO Supletorio, no presenta problemas de tráfico y movilidad a lo largo del año, si bien durante los meses de verano acoge mayor volumen de vehículos durante los fines de semana, tanto en circulación como estacionados, a consecuencia del turismo local. A pesar de ello, la zona presenta una cobertura de al menos diez líneas de transporte mediante el servicio de GLOBALSU, con frecuencias de paso de cada una de ellas que van desde los 20 a los 60 minutos que operan al menos entre las 05:00 y las 23:00 horas; y entre las cuales el número de pasajeros anual supera incluso los tres millones de viajeros. Conexiones que desde el punto de vista turístico presentan buena cobertura por su vínculo con los principales intercambiadores de transporte de la capital insular y la zona sur de su área metropolitana (Telde) así como con el aeropuerto insular situado junto al corredor sur (la autopista del sur o GC-1). Cierto es que, respecto a las principales áreas residenciales del eje norte – este – sureste, el servicio de transporte público interurbano no acaba de ser atractivo para los desplazamientos del turismo local (turismo de fin de semana o de período estival) ya que las conexiones con los núcleos o centros urbanos de mayor concentración de población cuentan con menor frecuencia o cobertura, donde pasa a ser más atractivo el uso del vehículo privado que el trasbordo entre líneas de transporte.

En este sentido, los desplazamientos alternativos mediante transporte no motorizado como bicicleta suponen aún un porcentaje reducido de desplazamientos entre los que los principales usuarios son turistas del norte de Europa donde este tipo de desplazamientos es habitual. En cualquier caso, aunque el municipio está adaptando su infraestructura viaria a este modo de transporte, en proximidad al área de actuación únicamente se encuentran vías ciclables anexas a la GC-500.

Por lo anterior, se concluye que las características y condiciones de la infraestructuras y servicios de transporte favorecen una menor presencia del vehículo privado a pesar de que el modelo de movilidad siga anclado a los hábitos tradicionales que, además, calan en los desplazamientos de los propios turistas o visitantes extranjeros que durante su estancia en la isla adquieren vehículos de alquiler en un alto porcentaje. Este hecho afecta principalmente a traslados de media y larga distancia, aunque también influye en los recorridos de proximidad que se ven igualmente desfavorecidos en parte por la iluminación insuficiente en determinadas vías (principalmente las peatonales de escasa visibilidad desde otros espacios debido a la escasa dimensión de su sección y al emplazamiento entre edificaciones y pantallas vegetales densas), aunque la accesibilidad de estos espacios y el confort haya mejorado tras las intervenciones urbanas de los últimos años.

Llegar a esbozar este escenario lleva a reconocer cómo las condiciones ambientales derivadas de la movilidad y los transportes no son precisamente óptimas ni favorables para la calidad de vida del entorno. Aspecto que lleva a analizar otras cuestiones en profundidad que permiten caracterizar con mayor detalle la situación de la movilidad en el área turística del municipio y, en particular, en el ámbito de estudio. Así, mediante el citado estudio de movilidad del PGO Supletorio, se reconoce que, mediante los enlaces de la autopista GC-1 que acotan el núcleo de San Agustín (Tarajalillo y las Burras) entran y salen del núcleo turístico más del 45% del flujo total: un total de 21.190 veh./día. Conexiones que canalizan aproximadamente el 70% respecto del norte de la isla y el 30% de las conexiones del sur, habiéndose reducido especialmente las de Tarajalillo debido, entre otras cuestiones, a la transformación en vía-parque

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 74/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

de la GC-500 a su paso por San Agustín. Hecho que, por tanto, ha jugado un papel importante en la reducción del tránsito vehicular en el ámbito de estudio (tal como reconoce el documento de planeamiento que se encuentra en fase de aprobación).

Un núcleo turístico cuya evolución (en lo que respecta a la población residente) había aumentado en un 179,72% en el año 2011 respecto del año 2000 (un 6% para el período 2000-2011) según datos del ISTAC (tal y como refiere además el análisis del PGO Supletorio en su estudio de movilidad). Crecimiento que al producirse en el contexto sociocultural de Canarias (y en particular de Gran Canaria y del sur de la isla), donde la movilidad está basada en el uso del vehículo privado, conlleva por tanto un aumento del número de vehículos y del uso de este modo de transporte para los desplazamientos habituales. Hecho que supone (entre otros) un consecuente aumento de la demanda de espacio para estacionamiento residencial.

Esta situación, sumada a la derivada de la propia actividad turística en lo que a movilidad y transportes se refiere (incluyendo no solo desplazamientos de turistas sino también de visitantes locales o de la propia isla que, principalmente visitan la zona en días festivos, fines de semana y períodos estivales) genera impactos cuya tipología y volumen difieren respecto a los previstos por el planeamiento vigente. Ordenación que se planteó frente a la previsión de un uso eminentemente turístico, lejos de lo que pudiera ser la residencialización que se ha producido en el conjunto del área de estudio.

Se trata de una complicación añadida a la que de por sí genera la discontinuidad territorial que, además de la que afecta al transporte exterior, condiciona la del propio ámbito de estudio ya que, a diferencia de los movimientos de turistas o visitantes, una parte de los desplazamientos se generan a fin de llegar hasta determinados servicios que cubren necesidades cotidianas como de ocio; además de los que se producen por motivos laborales, principalmente en transporte privado debido a las distancias que se dan habitualmente entre la zona de residencia y de trabajo (que en el caso de Gran Canaria para el año 2001 rondaba los 23 km de media por viajero).

Tal es así que, en el análisis de los desplazamientos con origen en San Agustín se reconoce cómo a este espacio le corresponde el 15,41% de los movimientos intramunicipales de origen, donde el volumen desde Playa del Inglés supera los 560.000 viajes. Cifra que se encuentra muy por encima de la de otros destinos. Por su parte, de entre los puntos de origen con mayor número de viajes con destino en San Agustín (que representa un total del 6,36%), el mayor volumen se concentra en Playa del Inglés y Maspalomas (con cifras que únicamente superan para el primer caso los viajes con origen en Maspalomas y en el Faro de Maspalomas – Meloneras; y en el segundo, los de origen en Playa del Inglés (zonas de carácter turístico por excelencia).

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 75/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

CAPÍTULO V. DIAGNÓSTICO

14. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

Desde la promulgación del texto de 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. La directriz que, a continuación, se cita, se encuentra derogada por la Disposición Derogatoria única de la LSENPC, no obstante, y tal y como expresamente dispone el preámbulo de esta, los principios y criterios de actuación de estas se incorporan a dicho texto legal, en tanto en cuanto establece la definición del Sistema Territorial:

> *"Directriz 53. Elementos del sistema. (ND).*
>
> *1. El planeamiento deberá considerar el sistema territorial integrado al menos por los siguientes elementos:*
>
> *a. El sistema urbano, formado por las ciudades y los núcleos urbanos en el medio rural, así como por los espacios destinados a las actividades económicas, incluidas las zonas turísticas.*
>
> *b. El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.*
>
> *c. El sistema de infraestructuras y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial."*

Es claro el apartado a. al definir que el turismo es considerado como una actividad económica y que, como tal, debe tener un espacio o modelo donde operar en el territorio y que, a su vez, interactúe con las ciudades y núcleos del medio rural, pues todos juntos componen lo que se denomina *"sistema urbano".*

Queda de manifiesto que las zonas turísticas donde se desarrolla fundamentalmente la actividad turística forman parte del sistema territorial que debe ser propuesto por los instrumentos de ordenación del Territorio y finalmente sus parámetros regulados por instrumentos urbanísticos en el marco de la Legislación Sectorial al respecto.

Se vive una época de máxima liberalización del mercado y paso de fronteras y, sin embargo, la fragilidad del territorio ha obligado a que se deba dosificar el crecimiento.

Si bien, habrá que circunscribirse a los principios liberalizadores que emana del marco legislativo europeo sobre la prestación de servicios y, en particular los turísticos. Ahora bien, como actividad económica, se ve encuadrada en los fundamentos y la filosofía de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior, en la que se entiende como "*servicio*", cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración. Se hace referencia del mismo modo a la posibilidad de encontrarse sometidos al "*Régimen de Autorización*" y que éstas "*deben basarse en criterios que delimiten el ejercicio de la facultad de apreciación de las autoridades competentes con el fin de que dicha facultad no se ejerza de forma arbitraria*." Dichos criterios, como cita el "*Artículo 10.2. b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general*". Respecto a dicha justificación, aclara el artículo 40 del Tratado, que "*El concepto de <<razones de interés general>> al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el TSJ en su jurisprudencia relativa a los artículos 43 y 49 del Tratado y puede seguir evolucionando. (…) abarca al menos los ámbitos siguientes: (…), protección del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural*".

"*Es necesario pues, que estén sujetos a régimen de autorización administrativa habilitante previa a la licencia edificatoria los establecimientos turísticos*" y las condiciones que se deben cumplir para dichas Autorizaciones se recogen en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, en su artículo TÍTULO I. DE LA AUTORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS, Artículo 4.- Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 76/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

Y las razones que esgrime dicha ley en los principios que la definen se refiere a que "*La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación.*"

Una vez fijado el marco administrativo del otorgamiento de las Autorizaciones, se debe entender los preceptos que hacen de Canarias un territorio limitado y la garantía de dicha previsión se hace en los instrumentos de planificación territorial y urbanísticos. Dichos instrumentos ya deben incorporar en el procedimiento de redacción, la evaluación ambiental que corresponda para entender que se protegen los valores naturales y en su caso establecer las medidas correctoras necesarias.

Se requiere del planificador reflexionar y valorar la necesidad de preservación de los valores que mantienen la definición del lugar, ya sea natural o urbano y observar la potencialidad a la que se puede dirigir el territorio para lograr los mejores fines ecológicos, económicos y de interacción con los que moran.

El desarrollo de modelos económicos pues, no se puede identificar con base en líneas, perímetros, preexistencias, magnitudes de valor y medida, etc., ni mecanismos automáticos de fácil aplicación sin necesidad de requerir del proceso del pensamiento. El verdadero Modelo deberá identificar las posibilidades del territorio para atender a diversas actividades y usos sin repercutir en la minoración de sus valores en origen y redirigir la materialización de las potencialidades a lo largo del tiempo, del presente y de las generaciones que siguen.

15. DIAGNÓSTICO JURÍDICO

Es patente y manifiesto que al Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, le ha sobrevenido, a lo largo de las dos décadas de su vigencia, múltiple legislación y planeamiento territorial de distinto alcance (estatal-autonómica, sustantiva-sectorial). Prueba de ello son las múltiples modificaciones y revisiones que ha sufrido este instrumento de planeamiento a lo largo de los años: alteraciones de planeamiento que obviamente deben adaptarse a estos hitos legislativos y urbanísticos.

Concretamente, la MM que se propone en este documento, afecta a parámetros de ordenación pormenorizada a tenor de lo que expresamente viene definido en la vigente Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que concretamente en su artículo 2.3 "*Sobre ordenación y planificación del suelo"* distingue lo que se considera Ordenación estructural como " *el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial*" y lo que se ha de entender como Ordenación pormenorizada como *"la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución*".

La alteración de parámetros de ordenación que se proponen en este documento; referida a cambios de uso, ocupación, edificabilidad, altura etc. se enmarcan en lo que a tenor de la referida Ley del Suelo se considera como Ordenación Pormenorizada.

Definido por tanto el alcance de la presente Modificación, ha de tenerse en cuenta que el instrumento de ordenación que se altera con ocasión de la tramitación de este documento, es el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y ello porque la alteración de planeamiento que ahora se propone: (i) por un lado, asume, por imperativo legal, lo dispuesto en el artículo 3.4 de la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana que expresamente dispone que dicho PMM tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 77/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos: modificación que precisamente se lleva a cabo en estos momentos. (ii) Por otro lado, asumidas estas determinaciones de ordenación, pasan a estar incorporadas al Plan General de Ordenación mediante vía de MM, y acontecida tal asunción, y en ejercicio del ius variandi del planificador, dichas determinaciones de ordenación son susceptibles de ser alteradas.

16. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

16.1. DECLIVE Y DESUSO

Una vez desarrollada la planificación de un suelo en los años 60, ejecutada y transformada, el uso sobre el que se basó su planificación, en más de 50 años de vida, es lógico que se genere la necesidad de CAMBIO. Como ya se comentó en los Antecedentes, desde hace tiempo sobre el ámbito de estudio se operaron numerosas modificaciones del planeamiento para cambiar los usos, ampliarlos, incrementar edificabilidad, cambiar la complexión edificatoria, etc.

Uno de los cambios fundamentales que se operó antes de las NNSS´86 de san Bartolomé de Tirajana, fue el cambio de modelo comercial de las zonas turísticas, imponiendo a los desarrollos más antiguos el modelo de los nuevos crecimientos turísticos. Así, si San Agustín, que había esquematizado una propuesta de pequeñas parcelas comerciales disgregadas en el suelo, opera el gran cambio de la parcela 70 que contaba con un uso hotelero de 6x2.500 mc = 15.000mc a comercial con 19.400 mc., con esta alteración, dichas pequeñas parcelas que solo prestaban un servicio de pequeña escala a la urbanización pasaron automáticamente a dejar de tener sentido como tal, procediéndose en lo sucesivo al cambio de uso de las parcelas G y H.

Así, siendo la parcela D, una de las primeras que sirvieran al uso terciario y complementario de las primeras implantaciones del sur, hoy carece de sentido tal uso tanto por su ubicación privilegiada en el borde litoral, como por la inexistente demanda de usos comerciales, que se han desplazado a las zonas más nuevas de Maspalomas, dejando en un estado de abandono y locales vacíos el actual Shopping Center San Agustín.

Aquel cambio de modelo requiere hoy nuevamente un giro en las expectativas reales de los usos y formas que deben habitar la ciudad turística, en especial en San Agustín que aun siendo de los primeros núcleos maduros en declive, sigue manteniendo el carácter de domesticidad y tranquilidad, en el que la bondad de sus playas y el frágil equilibrio entre usos residencial y turístico, se manejan con mejor resultado.

16.2. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Desde la aprobación del *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*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados, se requiere de los mecanismos que, llegado el suelo a su fase finalista de gestión como suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos.

El caso de las ciudades turísticas, como se menciona en el Marco Teórico de esta Memoria, al tratarse de la implantación territorial y urbana de una actividad económica, las consecuencias del funcionamiento y auge de la misma redundan en el mantenimiento de niveles urbanos adecuados. Cuando la madurez y los procesos de declive ya están avanzados, como es el caso de San Agustín, se presentan diversos escenarios:

- Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 78/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

- Refuerzo de los usos turísticos propia de estas zonas para reconsolidar y reactivar económicamente el área.
- Dotar al planeamiento de la diversidad de usos a implantar, como método de reajuste del espacio de la ciudad turística según el producto y la demanda.
- Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano.
- Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades y generen nodos de actividad y regeneración/reimpulso.

Ha de plantearse la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permita las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos reviertan en el bienestar social y la mejora de las ciudades turísticas.

16.3. EL PLANEAMIENTO Y LA MODERNIZACIÓN

Con el impulso de la necesidad de actuar en los procesos de declive de los espacios urbanos turísticos vinculados a los primeros desarrollos urbanísticos, por las características inadecuadas a los actuales productos turísticos, la falta de mantenimiento e inversión pública en los espacios públicos; a partir de 2009 se toma la firme determinación de darle marco normativo a estos nuevos procesos.

Comenzando con la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo* que en sus Artículo 15.- Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma y Artículo 16.- Límites al otorgamiento de autorizaciones previas, se sentaron las bases para hacer ejecutivo el mandato que las Directrices ya hicieran respecto de la necesidad de rehabilitación y Renovación de las zonas turísticas. A raíz de esta Ley, se inicia un desarrollo de un gran número de Planes de Modernización y Mejora en todas las islas. Con mayores garantías del proceso de planeamiento y gestión, se aprueba la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias* que constituye el verdadero marco de dichos planes, aprobándose gran número de ellos, entre los que destaca en Gran Canaria el *PMM de Maspalomas Costa Canaria, PMM Playa de Mogán y PMM Costa de Mogán* (actualmente anulados).

Tal y como se explica en el marco jurídico de esta memoria, el PMM de Maspalomas se encuentra en la actualidad anulado, pese a que, como instrumento aprobado y vigente hasta ese momento, ha desplegado sus efectos durante varios años. Las parcelas de esta MM se encuentran dentro del Ámbito de Actuación y, pese a que el PMM no dio incentivos y determinaciones con base en supuestos homogéneos, además de los proyectos singulares que se incluyeron, sí se considera que, los incentivos que fueran acordes al diagnóstico homogéneo, le serán de aplicación a todas aquellas parcelas en las mismas circunstancias. Para el caso de no tener este marco, la MM tiene precisamente ese objeto: poder incorporar consideraciones de la naturaleza y alcance que aquel PMM proclamase, unido a una propuesta concreta del suelo que, por sus singulares condiciones requieren de una respuesta adaptada.

Del mismo modo, es importante recalcar que algunas de las referencias de ordenación del PMM, que, tal como se cita en el Diagnóstico Turístico, son determinaciones urbanísticas de las parcelas, pueden ser objeto de modificación por parte de un instrumento en cuyo alcance tenga cabida, siempre que se lleve a cabo con la debida justificación jurídica, urbanística y ambiental. Es el caso de las "Alternativas en Alturas" que se representan en el plano "*O-04- Actuaciones en el espacio privado*", y cuya fundamentación venía *dada* en el principio de "*Conservación de Alturas en contacto con los bordes naturales (dunas y laderas*)". El desarrollo normativo no recoge el régimen concreto a aplicar a esta especie de zonificación y la Memoria no determina la motivación concreta que hace de esta franja un factor limitante con carácter general a la zona de San Agustín y Maspalomas, para dejar de serlo en la zona de Meloneras.

Debe tenerse en cuenta que, en todo caso, el PMM fue definitivamente anulado por la falta del contenido económico preceptivo en un caso y por la supuesta vulnerabilidad del principio de equidistribución en otro; por lo que nada obsta a *"recuperar"* de este instrumento parámetros ordenancistas cuya legalidad y pertinencia nunca fueron objeto de controversia.

Parece necesario por tanto que los procesos de Modernización e incremento de la Calidad, independientemente de las determinaciones genéricas que se hicieran para un ámbito más extenso, siempre que se desarrolle una propuesta más adecuada que justifique y contemple la compensación con

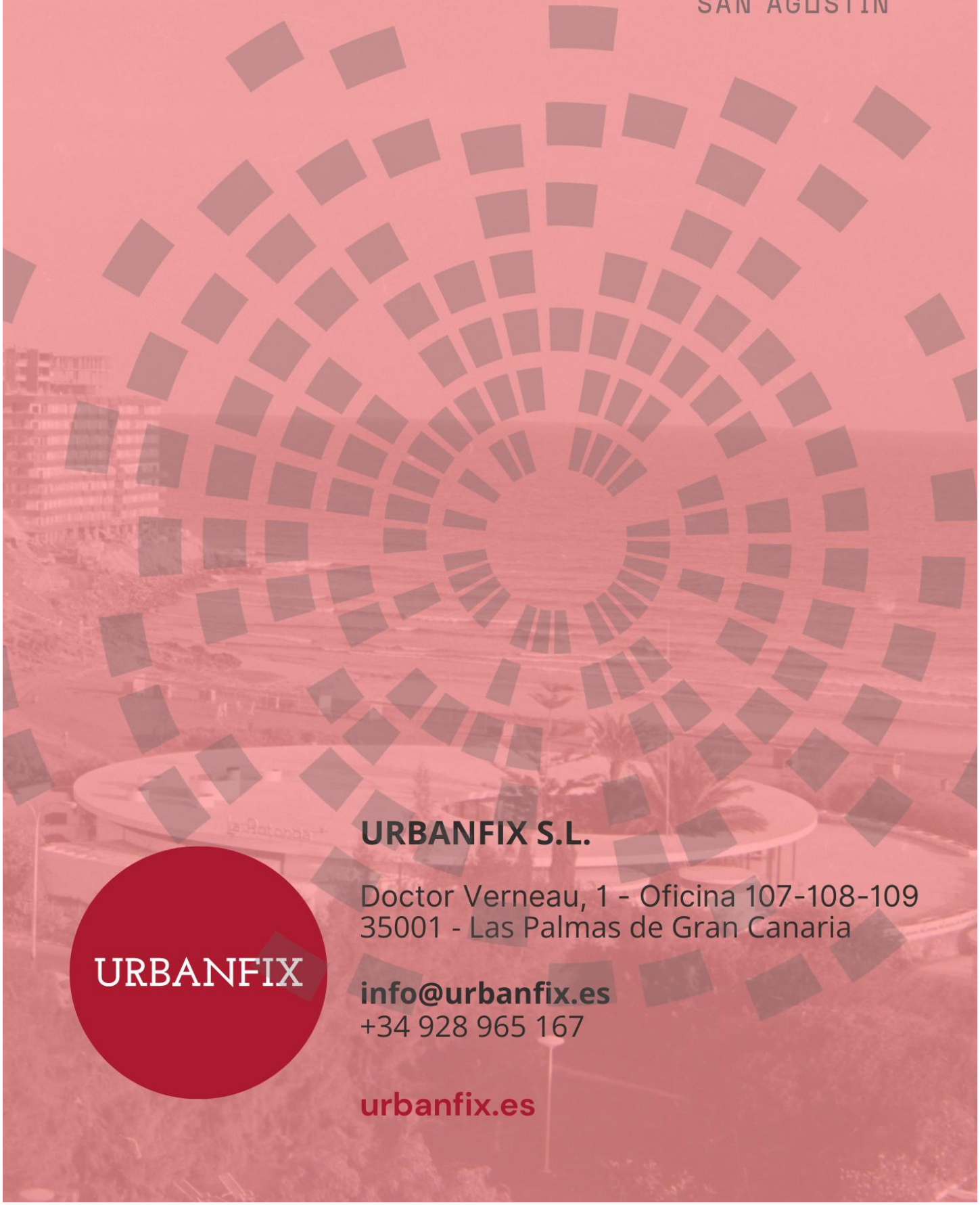
Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 79/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

el interés público, sería suficiente para acometer la modificación de los parámetros que lo hagan factible, garantizando que se ejecuten al amparo de los procedimientos pertinentes en aras a garantizar la adecuación de la actuación al territorio.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:34
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29
- 80/81 -
Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:34 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7403002534585B1A4E035213EACA20E

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:29 - 81/81 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:18

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:35 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20

FASE BORRADOR + D.A.E.

JUNIO-2026

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

URBANFIX

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:35 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22

Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. PROMOTOR _____ 1
2. EQUIPO REDACTOR _____ 1
3. FECHA DE REDACCIÓN _____ 2
4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO _____ 2

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:35 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20

1. PROMOTOR

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D" viene promovida por las Entidades Mercantiles siguientes:

- SAN AGUSTÍN REALTY S.L., con domicilio en la calle General Vives N.º 23-25, Oficina 307, CP 35.007 de Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-35.711.571, representada por Don José Luis Rodríguez Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. 0*.4**.5*2-F.
- YUPEX PIRÁMIDE, S.L. provista de C.I.F. núm. B-35.348.663, representada por Don Lorenzo López Stark, provisto de D.N.I. núm. 4*.2**.7*2-F como Administrador Solidario de la misma, con domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Timple, núm. 4 de Playa del Inglés, C.P.: 35100 del Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- DON ROGELIO DÍEZ GONZÁLEZ, provisto de D.N.I. 0*.6**.0*1-Z y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Fuerteventura, núm. 19 de Maspalomas, C.P.: 35100 del Término municipal de San Bartolomé de Tirajana

2. EQUIPO REDACTOR

DON JONATAN TABARES SICILIA, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la C/Dr. Verneau 1, oficina 107, C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y DNI 78.546.986 P, en calidad de Administrador Solidario de la Entidad URBANFIX S.L. declara **BAJO SU REPONSABILIDAD** los siguientes extremos:

Que el Equipo Redactor y la Estructura del Documento: *Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la "Parcela D",* son los que se establecen a continuación:

El equipo redactor se conforma por los profesionales que suscriben el contrato de redacción y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/Dr. Verneau. n.º 1, oficinas 107-108-109, C.P. 35001 en Las Palmas de Gran Canaria, y C.I.F. B-76301944.

URBANFIX S.L.

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307 ICALPA

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576 COAGC

David López Vázquez – Geómata, col. 8.406 COIGT

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769 COAGC

Lisandra Dolores Henríquez Ramos – Geógrafa

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa

Carlos Delgado Mujica – Historiador

Jordi Boldú Hernández – Geógrafo

Luis Jorge Castellano Verdugo – Abogado, col. 7.039 ICALPA

Francisca Lema Quintana – Antropóloga de Orientación Pública

Rubén Reyes Rodríguez – Técnico en desarrollo de aplicaciones WEB y Técnico en sistemas microinformáticos y redes

Julián Encinas Benito – Biólogo, col. 19730 COBCAN

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:35
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22 - 4/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20

Daniel Acosta Quevedo – Graduado en Economía.

Diana Vélez Martín – Historiadora

Asly Tatiana Londoño Arenas – Estudiante Proyectos de Obra Civil (LOMLOE-LOOIFP)

COLABORADORES

Francisco Diego Santana Román – Economista col. 529 COELP –ITALROMAN S.L.–

3. FECHA DE REDACCIÓN

La redacción del presente instrumento se lleva a cabo en:

JULIO 2024

4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El artículo 140 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* y los artículos 58 *et seq* del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, el presente documento se corresponde con el BORRADOR + DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO y consta del siguiente contenido documental:

TOMO 0. DATOS GENERALES DEL INSTRUMENTO

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ANEXOS
  - ANEXO I. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:

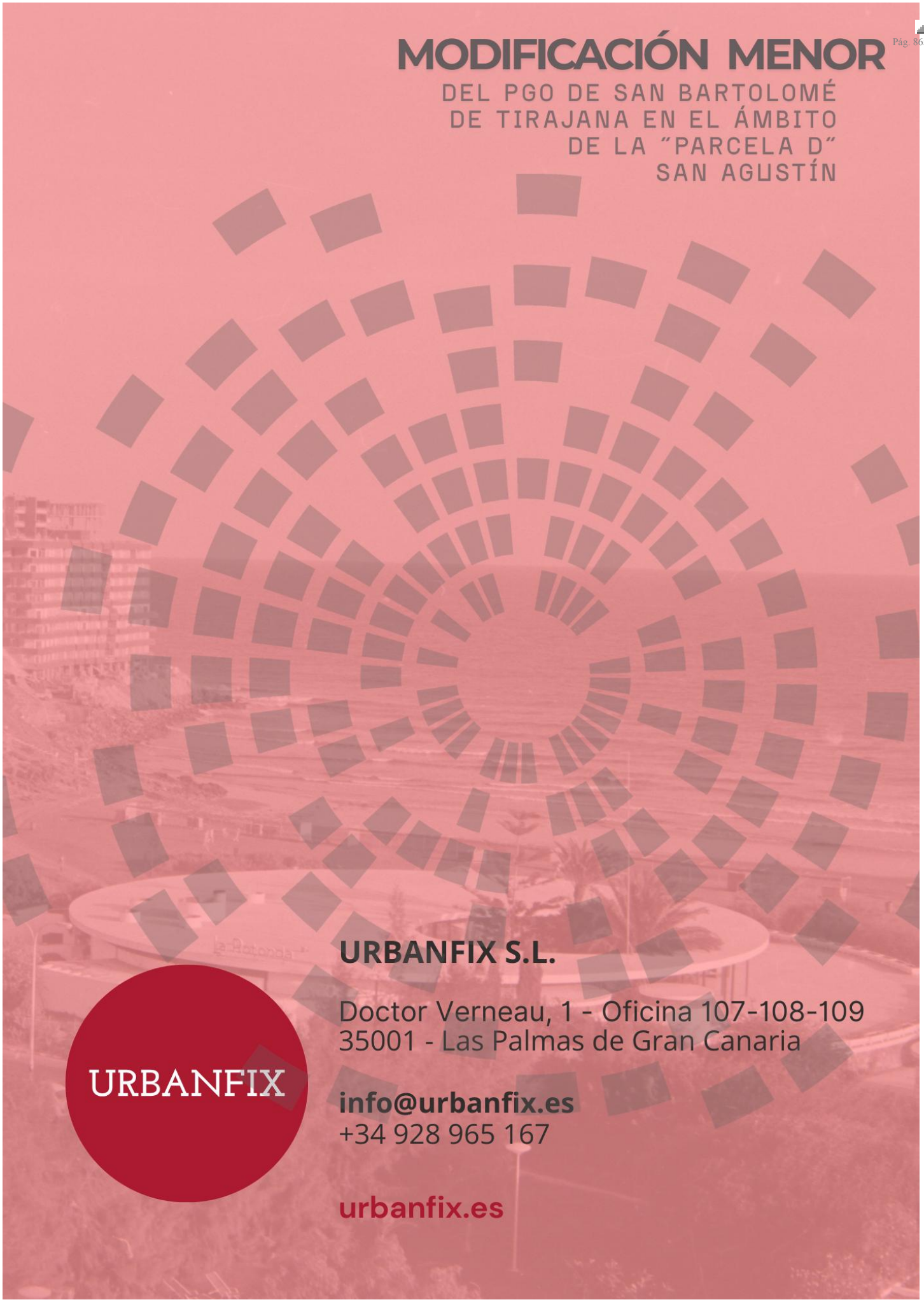
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Firmando digitalmente este informe a fin de que surta los efectos que correspondan respecto a la totalidad de los tomos que conforman este documento: tanto respecto a su contenido como a la competencia profesional del equipo redactor.

Firmado por: JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa
CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa
Fecha: 08-06-2026 18:01:35
Fecha: 08-06-2026 18:02:00
Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5
Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22 - 5/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO DE LA "PARCELA D" SAN AGUSTÍN



URBANFIX S.L.

Doctor Verneau, 1 - Oficina 107-108-109
35001 - Las Palmas de Gran Canaria

info@urbanfix.es
+34 928 965 167

urbanfix.es

Firmado por:	JONATAN TABARES SICILIA - Firma Externa CAROLINA RAMIREZ - Firma Externa	Fecha: 08-06-2026 18:01:35 Fecha: 08-06-2026 18:02:00

Nº expediente administrativo: 2024-015308 Código Seguro de Verificación (CSV): 0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0919820BB40F48F19BEF8D45585986B5

Fecha de sellado electrónico: 11-06-2026 13:04:22 - 6/6 - Fecha de emisión de esta copia: 12-06-2026 08:16:20