

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 30 de Julio de 2.026, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es como sigue:

"3.6.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.- Visto el expediente instruido en relación con el asunto epigrafiado, toma la palabra el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Sr. Marichal Ramos, indicando que "la presente modificación permitirá organizar el desarrollo de Salobre Bajo, reconocer su situación actual y prever nuevos equipamientos sin alterar la identidad del asentamiento; la propuesta delimita una superficie de 103.941,88 m² y, reconoce las 78 viviendas existentes y permite un crecimiento máximo de otras 20, conforme a los límites de la Ley del Suelo de Canarias; se pretende adaptar el planeamiento a la realidad de este núcleo consolidado, evitar la dispersión de nuevas edificaciones y mejorar la convivencia entre las áreas residenciales, los terrenos agrícolas y el paisaje; también hay mejora en la red viaria, reserva de espacios para futuras dotaciones públicas y recuperar zonas degradadas"

Visto el informe técnico emitido por la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, D.^a M.^a Maravillas Morales Baute, de fecha 22 de julio de 2026, en sentido favorable.

Vista la propuesta del Concejal de Urbanismo, de fecha 24/07/2026, contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por la Técnico de Administración General, D.^a Alba García Romero, de fecha 22 de julio de 2026, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"La Técnico de Administración General que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 174 y 175 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, así como de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local aplicable, emite el presente informe-propuesta sobre el expediente de referencia, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 29 de febrero de 2024 se celebra sesión ordinaria por el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana en el que se acuerda iniciar el procedimiento ambiental estratégico de la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo, con posterior remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38		- 1/29 - Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

SEGUNDO.- El 27 de diciembre de 2024, se publica en el BOC anuncio relativo al inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación de un núcleo de población zona denominada Salobre bajo, por el que se somete a información pública y a consulta el Documento Inicial Estratégico y el Documento Borrador por un plazo de cuarenta y cinco días, tal y como viene establecido en el artículo 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dicho anuncio se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas el día 23 de diciembre de 2024.

TERCERO.- El 09 de mayo de 2025, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos adopta acuerdo con el siguiente tenor literal:

"Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el Asentamiento Rural Salobre Bajo (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas, ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental."

CUARTO.- Con fecha 23 de julio de 2026, la técnico adscrita al servicio de planeamiento informa favorablemente la aprobación inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo, cuyo tenor se transcribe a continuación de forma literal y tras lo que se remite el expediente a informe jurídico:

"SOLICITUD: Por la ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS, se presenta el 5 de noviembre de 2025 n.º registro 27625 el Documento de Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. (PGOU'96) Asentamiento Rural Salobre Bajo redactado por la arquitecta Ana Kurson en formato digital.

ANTECEDENTES:

- Decreto del Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, de incoación de expediente administrativo de fecha 22 de febrero 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.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 2/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

- Decreto de Alcaldía n° 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 n° 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 Pleno municipal de fecha 29 de febrero de 2024 de remisión del Documento Ambiental Estratégico y Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.(PGOU'96) del ámbito del Salobre Bajo, Asentamiento Rural.
- En sesión celebrada el 7 de julio de 2025, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo: Formular Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.(PGOU'96) del ámbito del Salobre Bajo, Asentamiento Rural. BOP N.º 126 de fecha 20/10/2025.
- Se emite informe técnico municipal de fecha 28 de enero de 2026 de subsanación de deficiencias al documento presentado por el promotor con fecha 5 de noviembre de 2025, n.º registro 27625.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 165. Procedimiento de modificación.

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. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
- b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 3/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

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

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Artículo 34. Suelo rústico: categorías y subcategorías

Dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías y subcategorías

(...)

c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:

(...)

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada

(...)

Artículo 35. Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.

1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.

2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado en el apartado 1 y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.

4. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas. 5. El planeamiento general, o, en su caso, los planes y normas de espacios naturales protegidos, determinará la ordenación estructural de cada asentamiento teniendo en cuenta la red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo, en previsión de los crecimientos poblacionales y las actividades propias del lugar de que se trate en cada caso. Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 4/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.

7. En particular, el suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo.

Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre.

CAPÍTULO III. PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1. OBJETO Y CONTENIDO

Artículo 69 Objeto y contenido

SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO

Artículo 70 Iniciativa

Artículo 71 Tramitación

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Documento Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. (PGOU'96) Asentamiento Rural Salobre Bajo firmado con fecha 27 de mayo de 2026 por la arquitecta Ana Kurson en formato digital.

Tomo I_Documentos De Información.

1. Objeto De La Modificación.
2. Antecedentes.
 - 2.1 Informes Y Alegaciones Presentadas En Las Diferentes Fases Del Procedimiento..
 - 2.1.1 Resolución De Las Alegaciones Presentadas_Fase Evaluación Ambiental.
 - 2.1.1 Resolución De Las Alegaciones Presentadas_Fase Aprobación Inicial.
3. Datos Generales
 - 3.1 Promotor
 - 3.2 Equipo Redactor
4. Antecedentes Históricos.
 - 4.1 El Poblamiento Histórico En El Municipio De San Bartolomé De Tirajana
 - 4.2 Origen Y Evolución De Los Asentamientos Poblacionales En El Municipio De San Bartolomé De Tirajana.
 - 4.2.1 Periodo Pre-Hispánico
 - 4.2.2 Periodo Pos-Conquista
 - 4.2.3 El Siglo XX
5. Descripción Del Emplazamiento.
 - 5.1 Localización Del Ámbito.
6. Objetivos De La Modificación.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 5/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

7. Procedencia De La Modificación Menor Del P.G.O.U. De San Bartolomé De Tirajana.
 - 7.1 Contenido Documental Y Vigencia.
 - 7.2 Justificación De La Oportunidad Y Conveniencia De La Tramitación.
 - 7.3 Justificación De Los Intereses Concurrentes De Ordenación Urbanística Y Territorial.
 8. Evaluación Ambiental Estratégica.
 9. Marco Legal De Aplicación.
 10. Determinaciones Legales De Aplicación.
 - 10.1 El Concepto De Los Asentamientos Rurales. Legislación Vigente 7
 - 10.2 Marco Urbanístico
 - 10.2.1 El Planeamiento Urbanístico.
 11. Estructura De La Propiedad
 12. Ámbito De Estudio Y De Actuación.
 - 12.1 Ámbito De Actuación.
 - 12.2 Ámbito De Estudio.
 13. Planificación Territorial Y Urbanística De Afección.
 - 13.1 Determinaciones De Planificación Territorial.
 - 13.1.1 Plan Insular De Ordenación De Gran Canaria (Pio-Gc)
 - 13.1.2 Plan Territorial Agropecuario (Pte-09).
 - 13.1.3 Plan Territorial Especial De Ordenación De Campos De Golf (Pte-36a).
 - 13.1.4 Plan Territorial Especial Del Paisaje (Pte-05)
 - 13.2 Determinaciones De Planificación Urbanística. Antecedentes.
 - 13.2.1 Plan General De Ordenación De San Bartolomé De Tirajana.
 14. Caracterización De Las Infraestructuras Existentes.
 15. Caracterización Ambiental.
 - 15.1 Geología Y Geomorfología.
 - 15.2 Hidrología E Hidrogeología.
 - 15.3 Clima Y Calidad Del Aire.
 - 15.4 Áreas De Interés Faunístico Y Florístico.
 - 15.5 Edafología Y Áreas De Interés Agrícola. Evolución.
 - 15.6 Impactos Existentes En El Territorio.
 16. Evaluación De Los Riesgos Naturales 15
 17. Protecciones Territoriales. Caracterización.
 - 17.1 Especies Protegidas.
 - 17.2 Cambio Climático Y Eficiencia Energetica.
 - 17.3 Caracterización Socioeconómica Poblacional.
 - 17.4 Catálogo Insular. Carta Etnográfica Del Cabildo De Gran Canaria.
 18. Anexo 1
- Información General
- Información Urbanística-Ambiental.
- Diagnóstico.
- Ordenación.
19. Anexo 2
 20. Anexo 3
- Tomo I. Planos

- 1.- Situación y Emplazamiento
 - 2.- Delimitación del núcleo Poblacional.
 - 3.- Evolución Histórica del núcleo Poblacional
 - 4.- Fotografías del núcleo Poblacional
 - 5.- Zonificación del PIO-GC vigente
 - 6.- Plan Territorial Especial del Paisaje (PTE-05)
 - 7.- Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-09)
 - 8.- Plan Territorial Especial de Campos de Golf (PTE-36A)
 - 9.- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística (PTEOTI)
 - 10.- Clasificación y Categorización del PGOU
 - 11.- Clasificación y Categorización del PGO Supletorio (Aprobación Inicial)
 - 12.- Usos y Estructura de la Propiedad.
 - 13.- Área Homogéneas.
 - 14.- Parámetros de Usos y Tipologías.
 - 15.- Infraestructuras y Equipamientos
 - 16.- Servidumbres Aeronáuticas
 - 17.- Servidumbres Aeronáuticas
 - 18.- Plan Territorial Especial De Ordenación De Los Corredores De Transporte De Energía Eléctrica (PTE 36A)
 - 19.- Servidumbres Costas - DPMT
- Tomo II_Documentos De Ordenación
- Título I. Propuesta De Ordenación
1. Delimitación Del Ámbito.
 2. Objetivos Y Criterios De Ordenación. Descripción De Las Alternativas.
 3. Delimitación Del Perímetro Del Núcleo Y De Su Área De Influencia.
 4. Condiciones De Integración Medioambiental Y Paisajística De La Edificación.
- Dotaciones. Equipamientos. .
- Infraestructuras
- Estructura Viaria.
5. Alternativa 0. Invariantes De La Ordenación Propuesta
- Justificación De La Clasificación, Categorización Y Subcategorización Del Suelo .
- Justificación De Las Zonas De Expansión O Crecimiento.
- Justificación De Los Usos Globales Del Territorio.
6. Alternativa 1.
- Justificación De La Clasificación, Categorización Y Subcategorización Del Suelo ..
- Justificación De Las Zonas De Expansión O Crecimiento.
- Justificación De Los Usos Globales Del Territorio.
7. Alternativa 2.
- Justificación De La Clasificación, Categorización Y Subcategorización Del Suelo ..
- Justificación De Las Zonas De Expansión O Crecimiento.
- Justificación De Los Usos Globales Del Territorio.
8. Síntesis De Las Alternativas Propuestas.
 9. Caracterización Urbanística De Las Alternativas.
 10. Caracterización Del Grado De Preservación Del Entorno.
 11. Caracterización Del Nivel De Ordenación Del Territorio.

Título II. Normativa Urbanística.

Artículo 1. Condiciones Generales.

Artículo 2. Calificación Y Categorización. Suelos Con Aprovechamiento Lucrativo.

Artículo 3. Ordenación Y Regulación. Suelos Que Conforman Las Redes Públicas.

Artículo 4. Parcelaciones Y Segregaciones.

Artículo 5. Dotaciones Y Equipamientos

Artículo 6. Descripción De La Unidad De Actuación. Ficha

Artículo 7. Régimen De Usos, Actividades Y Construcciones.

Artículo 8. Titularidad Del Suelo. Derechos Reales.

Artículo 9. Usos, Actividades Y Construcciones Ordinarios Específicos

Artículo 10. Régimen Fuera De Ordenación

Artículo 11. Efectos De La Calificación De Fuera De Ordenación.

Artículo 12. Infraestructuras Y Servicios Urbanos.

1. Estructura Viaria

2. Servicios Urbanos..

Artículo 13. Estructura De La Propiedad.

Artículo 14. Disposiciones Generales.

Artículo 15. Unidad Mínima Apta Para La Edificación.

Artículo 16. Condiciones De Dimensión De La Edificación.

1. Ocupación Y Edificabilidad.

2. Altura Máxima De La Edificación.

3. Longitud De Fachada Y Retranqueos A Linderos.

Artículo 17. Condiciones De Implantación De La Edificación.

Artículo 18. Parámetros Básicos De La Ordenación Pormenorizada

Artículo 19. Condiciones Especiales De Implantación De Otros Usos, Actividades Y Construcciones.

Artículo 20. Residuos.

Artículo 21. Condiciones De Implantación De Los Servicios.

1. Red De Distribución De Agua De Abasto.

2. Red De Distribución De Agua De Riego

3. Red De Energía Eléctrica.

4. Servicio De Recogida Domiciliaria De Basura

5. Red De Alumbrado Público.

6. Red De Distribución De Telefonía.

7. Red De Saneamiento.

Artículo 22. Condiciones De Integración Medioambiental Y Paisajística De La Edificación.

Artículo 23. Protección De Bordes Del Asentamiento

Artículo 24. Ruidos

Plan De Etapas

Tomo II_Documentos De Ordenación..

1. Justificación Del Cumplimiento De La Accesibilidad Universal.

Excepcionalidades En La Aplicación De La Orden.

2. Estudio De Movilidad.

Objetivo Del Estudio.

Marco Normativo.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 8/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

Caracterización Del Área
Análisis De Movilidad
Infraestructura Viaria Actual
Propuesta De Ordenación Viaria Principal: Calzada Mixta
Diseño De Calzada Mixta
Regulación Del Tráfico.
Integración de Movilidad Alternativa
Gestión del Estacionamiento
propuesta de ordenación viaria secundaria: plataforma híbrida
diseño de calzada
regulación del tráfico
integración de movilidad alternativa.
gestión del estacionamiento
evaluación de costos
análisis detallado de movilidad y propuesta.
contexto del asentamiento
características de la vía principal
propuesta de plataforma mixta
características de las vías secundarias.
propuesta de plataforma híbrida.
medidas de seguridad y accesibilidad
gestión del estacionamiento
consideraciones adicionales
3. informe de impacto por razón de género
fundamentación y objeto del informe.
título de la norma.
contexto legislativo
centro directivo emisor, objeto del informe y órgano al que se remite.
identificación de la pertinencia de género
valoración del impacto de género.
definición del marco normativo y recopilación de información previa
grado de respuesta del plan a las desigualdades detectadas
propuesta de modificaciones para asegurar un impacto positivo.
4. estudio de impacto climático.
objetivos
impacto climático de la modificación .
reducción de CO₂ por evitar el derribo de viviendas
emisiones generadas por nuevas construcciones
beneficio de la limpieza de residuos
volumen de residuos a limpiar: 47.85 m³.
balance total de CO₂
referencias normativas
tomo II_documentos de ordenación.
título III. estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 9/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

1.consideraciones generales. .
 Ámbito De La Evaluación Económica.
 2. Evaluacion Economica
 Flujo De Gastos Repercutidos.
 Flujos Propios De Las Acciones De Urbanización:
 Flujos Propios De Las Acciones De Mantenimiento Y Conservación:
 Flujo De Gastos Totales
 Título III. Estudio Económico-Financiero E Informe De Sostenibilidad Económica.
 1. Evaluación Del Impacto Económico De La Actuación Urbanizadora.
 2. Suficiencia Y Adecuación De Los Suelos. Usos E Intensidades.
 Flujo De Ingresos Derivados De La Modificación Menor Del Plan
 Flujo De Ingresos Obtenidos A Partir De La Construcción Edificaciones De Obra Nueva:
 Flujo De Ingresos Obtenidos A Partir De La Legalización De Las Viviendas Del Asentamiento:
 Flujo De Ingresos Obtenidos A Partir Del Cobro De Impuestos Y Tasas Por Servicios Por Años.
 Flujo De Ingresos Totales:
 Flujo Económico Resultante.
 Otros Ingresos No Incluidos En El Flujo Económico Del Estudio De Sostenibilidad.
 3. Conclusiones. .
 Anexo 1
 Anexo 2.
 Título II Planos.
 1.- Ord.01/07__Alternativa_0.
 2.- Ord.02/07__Alternativa_1
 3.- Ord.03/07__Alternativa_2
 4.- Ord.04/07__Ordenación Estructural (Alternativa 2)
 5.- Ord.05/07__Ordenación Pormenorizada. (Alternativa 2)
 6.- Ord.06/07__Áreas Homogéneas.
 7.- Ord.07/07__Ordenación De Las Vías.
 Resumen Ejecutivo.
 1. Introducción.
 2. Ámbito Y Objeto De La Modificación Menor
 3. Parámetros Básicos De La Ordenación Pormenorizada..
 3.1 Parámetros Básicos De La Ordenación Estructural y Pormenorizada.
 Planos
 1.- Situación / Alcance De La Modificación Menor
 2.- Ordenación Del Asentamiento Rural

INFORME TÉCNICO:

El ámbito de Salobre Bajo está clasificado como como suelo urbanizable, Sector S-18, El Salobre, hoy Suelo Rústico Común , suelo rústico Potencialmente Productivo, Agrícola, zona D 7.6 y Suelo Rústico de Protección Natural/Rural 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.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 10/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

El citado sector fue clasificado como Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT), en aplicación de las determinaciones de la disposición adicional cuarta de 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:

Cuarta.- Cambios de la clasificación y categorización del suelo.

(...) 3. Quedan clasificados como suelo rústico de protección territorial, a la entrada en vigor de la presente Ley, los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino residencial o turístico, que se encuentren aislados, totalmente rodeados de suelo rústico, sin lindar directamente con suelo clasificado como urbano o con urbanizable en ejecución y que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente o contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, que quedará igualmente sin efectos, se haya incumplido alguno de los deberes urbanísticos, por causa imputable al promotor. (...)

La Disposición Transitoria Tercera Equiparación de categorías de suelo rústico de la LSENPc'171, equipará, entre otros, el suelo rústico Potencialmente Productivo, Agrícola del PGOU'96 al suelo rústico de protección económica (SRPE), subcategoría de protección agraria, para este caso, el suelo rústico Protección Natural/Rural del PGOU'96 al suelo rústico de protección ambiental (SRPA) y el suelo rústico de protección territorial al suelo rústico de común (SRC)

Tercera Equiparación de categorías de suelo rústico

1. En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establece la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley:

2. El suelo rústico de protección territorial previsto en el 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, se corresponde con la categoría de suelo rústico común en la subcategoría que corresponda con su destino.

- Suelo rústico de protección = suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría según valor protegido.

- Suelo rústico potencialmente productivo = suelo rústico de protección económica (SRPE), subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera.

Informe Ambiental Estratégico., formulado por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, 7 de julio de 2025 de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.(PGOU'96) del ámbito del Salobre Bajo, Asentamiento Rural. BOP N.º 126 de fecha 20/10/2025.

Durante el trámite de consulta, se recibieron un total de siete (7) informes de administraciones sectoriales y una solicitud del estado de tramitación por parte un particular. Se han de incorporar observaciones técnicas de los organismos consultados, en especial lo referido a la Ley 4/2017, asegurando su adecuación normativa y ambiental.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación Menor, que presenta la ordenación pormenorizada de un asentamiento rural que forma parte del tejido residencial del municipio.

El Documento de Evaluación Ambiental, que acompaña el Borrador del Plan deberá destacar especialmente los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente, el análisis



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 11/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

de las alternativas de ordenación, incluida la alternativa cero, las afecciones significativas que produce el Plan, su evaluación precisa, las medidas correctoras y de seguimiento propuestas y los indicadores medioambientales, junto al resumen no técnico. Dicha EAE está referida al «Ámbito de Estudio» más extenso en relación al «Ámbito de Actuación» que figura a continuación.

OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Los objetivos de la ordenación, recogidos en el Borrador del Plan, persiguen el reconocimiento del núcleo poblacional existente con el objeto de regenerar y cualificar parte de los asentamientos poblacionales del municipio de SBDTy recomponer las relaciones entre estos espacios intersticiales que se han ido colonizando mediante la adecuada delimitación territorial y la organización de los crecimientos endógenos previsibles. Estos asentamientos, ya conformados, se han ido consolidando como núcleos de residencia permanente para la población.

Los objetivos previstos de orden técnico recogidos en el Borrador del Plan y que deberán ser tenidos en cuenta en la EAE se enumeran a continuación:

- Ordenación y regeneración del área propuesta, parte de los asentamientos existentes de población permanente de carácter residencial del municipio.
- Definición de los límites del asentamiento rural «SALOBRE BAJO»
- Definición de los condicionantes de los límites del área de 200 metros, a partir del asentamiento rural, previstos en la legislación vigentes, de edificaciones pertenecientes a dicho asentamiento rural.
- Analisis de las redes viarias existentes para ordenar la actividad en presencia.

Respuesta a las demandas ciudadanas, con la mediación de a la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas, para promover la ordenación pormenorizada de dicha área.

Atención a los criterios legales establecidos de previsión de crecimiento vegetativo poblacional.

Análisis de la suficiencia de las dotaciones existentes, en su caso.

Distinción de los valores singulares del ámbito a través de la ordenación urbanística propuesta.

Respuesta a la necesidad del municipio de abordar futuras acciones encaminadas a mejorar las infraestructuras existentes.

DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Dados los objetivos y criterios establecidos y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para el ámbito de la MM cuyas principales diferencias estriban en la ocupación territorial del actual conjunto edificatorio y del necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, tal y como determina el art. 35.3 de la LSyENPC'17. Tal y como figuran en el Borrador del Plan, a continuación se incorporan las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, tal y como exige el artículo 29.1 de la LEA, de manera que sean comparables entre sí.

En todas las alternativas se mantiene el viario estructurante existente, denominados actualmente calle Archipiélago Canario (GC-604), calle Islas Baleares y calle Isla de Cabo Verde, a cuyos márgenes se han implantado la mayoría de la edificación residencial existente así como los accesos a las diferentes parcelas. La ordenación estructural propuesta en las diferentes alternativas tiene en cuenta este viario estructural así como las interconexiones y desarrollos necesarios para una mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo. Los usos



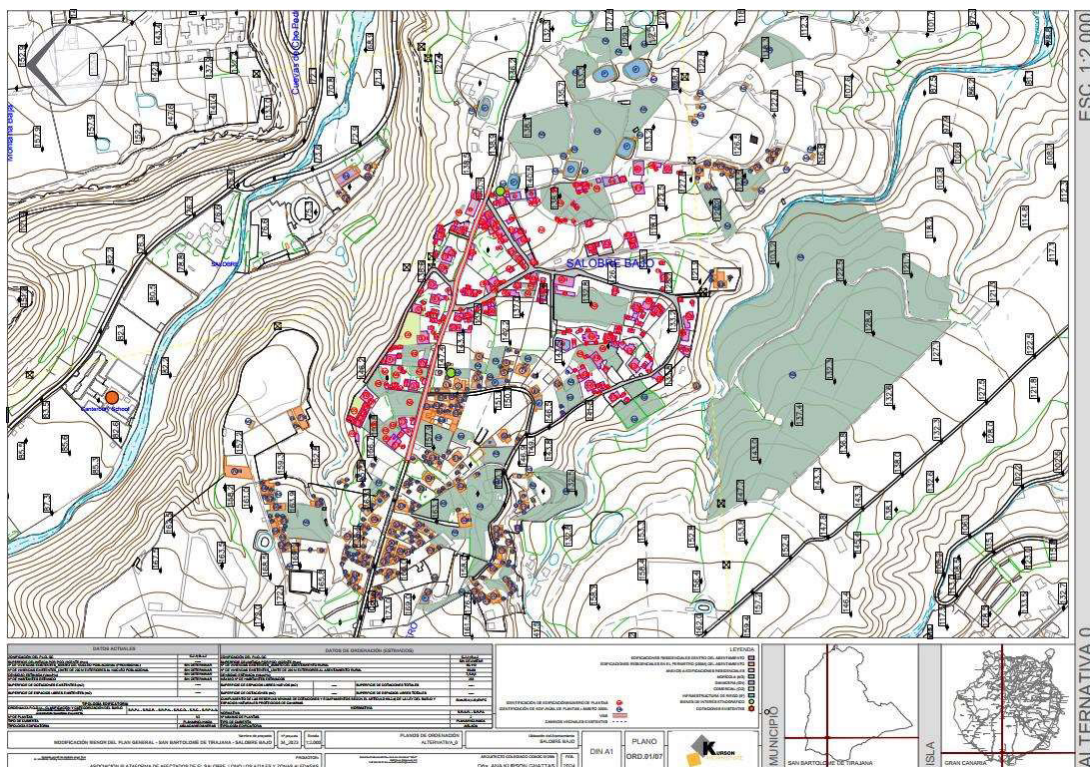
Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 12/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

que se incluyen son de carácter residencial, de carácter artesanal y talleres compatibles con la vivienda, comercial y de servicios vinculados a la actividad agraria y equivalente, igualmente la prestación de servicios profesionales y los usos turísticos en edificaciones preexistentes.

ALTERNATIVA 0

- ALTERNATIVA 0: Esta alternativa evalúa la "falta de actuación" sobre la zona objeto de la modificación menor del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito propuesto para la ordenación del Asentamiento Rural de «SALOBRE BAJO». Si bien esta alternativa significa el mantenimiento de la situación actual del núcleo poblacional, sin definición de dicho ámbito y por lo tanto una alternativa de edificaciones dispersas que se han conformado en torno al viario/viarios existentes, donde coexisten los usos agrícolas y los usos residenciales, así como otros usos en presencia.

Esta alternativa no modifica ni la clasificación, ni la categoría del suelo.

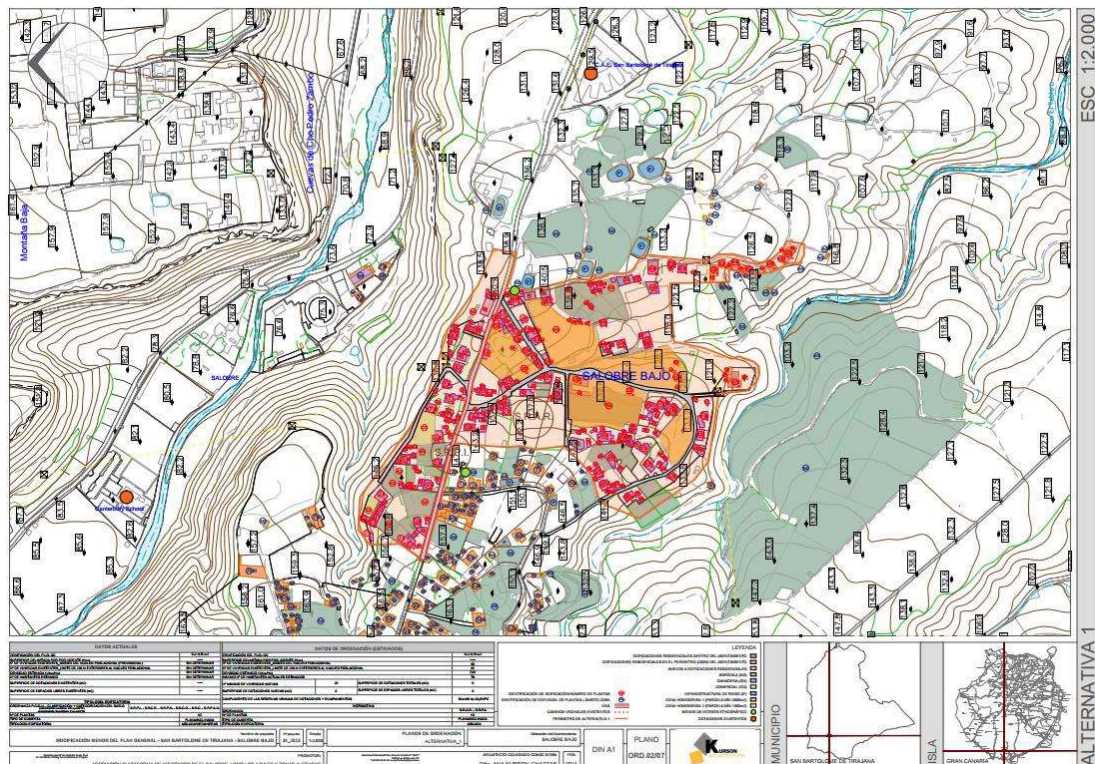


- ALTERNATIVA 1: Esta alternativa evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSYENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 1 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y los límites propuestos que incluyen una extensión hacia el sureste del ámbito y previendo la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno de dicho núcleo de población promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes

instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como C.2.1 de aptitud estructurante (aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos) y, en menor medida, B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria y coincidente con una Zona de Alta Densidad Edificatoria (Art. 7c) delimitada en el PTE-

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone la eliminación de todos los residuos existentes así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado.

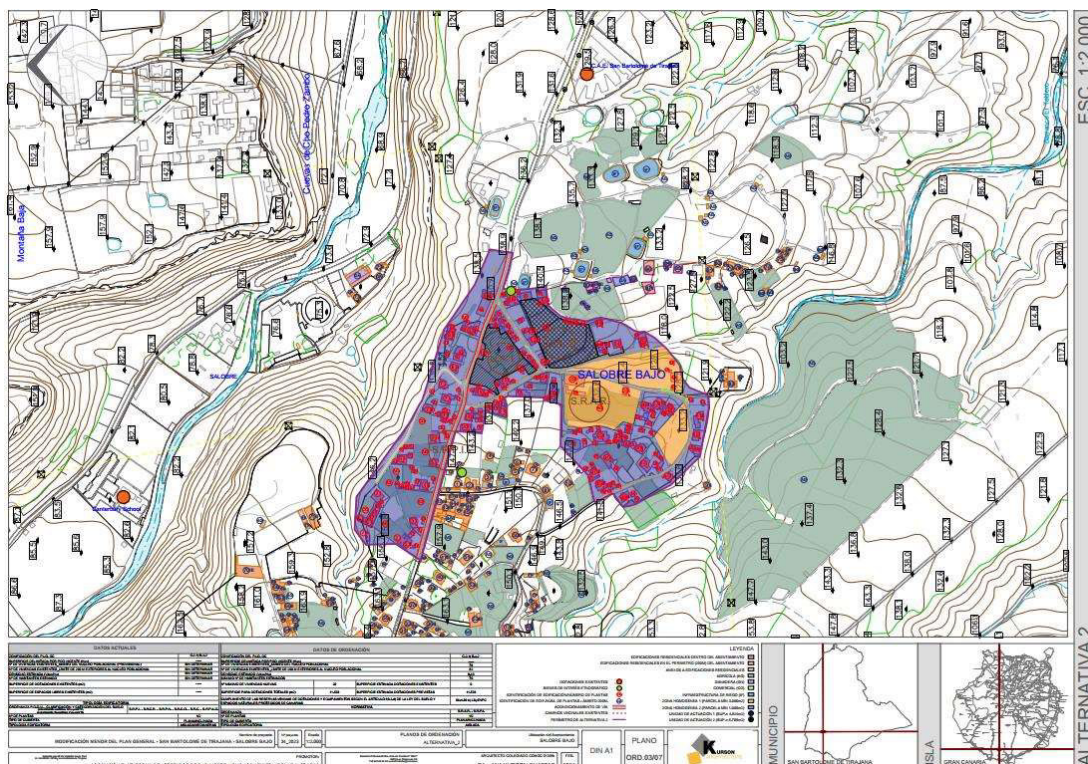
Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación.



- **ALTERNATIVA 2:** : Esta alternativa, más restrictiva por la menor superficie de ámbito territorial, evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del asentamiento rural que se propone tomando como punto de partida el ámbito de actuación delimitado y evaluando, igualmente, la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSYENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 2 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y restringiendo los límites propuestos con una superficie menor que la ALTERNATIVA 1 si bien incluyendo también la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno previsto en la LSYENPC'17; promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como C.2.1 de aptitud estructurante (aptitud de crecimiento regular en

entornos periurbanos) y, en menor medida, B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria.

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone igualmente, la eliminación de todos los residuos existentes así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado. De manera adicional se toman medidas de implantación de arbolado, de conformidad con las directrices del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje (PTE-05).



COMPARATIVA Y EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Analizadas cada una de las alternativas, se expone un análisis comparativo para la evaluación de las diferencias entre las distintas alternativas.

A continuación, figura un análisis comparativo con las diferencias entre las distintas alternativas.

Tabla comparativa de las Características urbanísticas de las alternativas

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
--	---------------	---------------	---------------

Área perimetral del asentamiento rural	Sin definir	145.157,35 m ² (14,52 ha)	103.941,88 m ² (10,39 Ha)
Nº de viviendas dentro del perímetro	Sin definir (núcleo poblacional)	95 (asentamiento rural)	78 (asentamiento rural)
Densidad del asentamiento	Sin definir	7,92 viv/ha	9,43 viv/ha
Nº de viviendas situadas a < de 200 metros del límite exterior	Sin definir	82	82
Posible incremento de viviendas	Sin definir	20	20
Uso principal	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola
Uso complementario	Ganadero/Turístico/Comercial	s/art. 69.2 LSyENPC'17	s/art. 69.2 LSyENPC'17
Integración paisajística	Arbolado existente	Arbolado existente	Áreas nuevas de arbolado
Ml de viario	Sin definir	1.464,81 aprox.	1.240,60 aprox.

Si bien, el grado de impacto del entorno antropizado sobre el natural aumenta sensiblemente con la ALTERNATIVA 1, si embargo se produce una sensible disminución de la densidad. Esta alternativa supone la ampliación del asentamiento generando una extensión de dicho núcleo hacia el sur, con un mayor impacto en el territorio.

Se prevé que con la ordenación del núcleo que plantea la ALTERNATIVA 2 será suficiente para preservar el entorno paisajístico, medioambiental y agrícola, atender el crecimiento endógeno evitando la aparición de nuevas edificaciones fuera del contorno de la delimitación estricta del núcleo de población existente.

En la tabla elaborada se realiza la valoración de dichos parámetros comparativo entre alternativas.

Tabla comparativa del Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiental y agrícola			
ALTERNATIVA 0 / ALTERNATIVA 1 / ALTERNATIVA 2			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Medidas de mimetización con el paisaje	Arbolado existente	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos.	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos y arbolado.
Incremento de superficie estimada del asentamiento rural	Indefinida (+/-0,0/r A1,A2)	145.157,35 m ² +41.215,47 m ² /r A2	103.941,88 m ² -41.215,47 m ² /r A1
Incremento de parcelas habilitada por la normativa para un	Indefinida	20	20

crecimiento vegetativo futuro.			
Reducción de densidad estimada	Indefinida	7,92 viv/hectárea - 1,51 viv/hectárea /r A2	9,43 viv/hectárea + 1,51 viv/hectárea/r A1

ALTERNATIVA 2 contemplan la aparición de nuevas parcelas que responden a la previsión de crecimiento vegetativo futuro del asentamiento, difiriendo ambas alternativas en la medidas compensatorias previstas para la preservación del paisaje.

Tabla comparativa del Nivel de ordenación del territorio			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO	SI	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada.	NO	SI	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO	SI	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO	SI	SI

La ALTERNATIVA 2 seleccionada, que se considera la más conveniente, tanto desde el punto de vista del mantenimiento del asentamiento en sus límites actuales, del consumo sostenible del suelo agrícola, así como de la contención del ámbito de crecimiento del núcleo poblacional y su afectación al paisaje donde concurren, además, las determinaciones necesarias para su adaptación a LSyENPC'17 vigente.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Clasificación y categorización del suelo

- ☐ El ámbito se clasifica como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**.
- ☐ No se modifica la **clasificación del suelo**, pero sí su **categoría y subcategoría**, adaptándolo a la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias.

Delimitación y parámetros básicos

- ☐ **Superficie del asentamiento:** aprox. 103.941,88 m² (10,39 ha).
- ☐ **Viviendas existentes** dentro del ámbito: 78.
- ☐ **Densidad resultante:** 9,43 viviendas/ha, dentro de los límites legales (máx. 20 viv/ha).
- ☐ **Crecimiento vegetativo previsto:** hasta 20 viviendas adicionales, sin superar el 25% de la edificación existente, conforme al art. 35 de la LSyENPC.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 17/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

Modelo de ordenación

- ☒ Delimitación estricta del núcleo para **evitar crecimientos dispersos**.
- ☒ Conservación del **viario estructurante existente**, con una longitud aproximada de **1.240 m**.
- ☒ Reserva de suelo para posibles **dotaciones locales** (p. ej., punto limpio).
- ☒ No se permite la apertura de nuevos accesos rodados derivados de segregaciones.

Usos permitidos

- ☒ **Uso principal:** residencial rural.
- ☒ **Usos compatibles y complementarios** (art. 69 LSyENPC):
 - ☒ Agrícolas y ganaderos vinculados.
 - ☒ Actividades artesanales compatibles con la vivienda.
 - ☒ Pequeños usos comerciales y de servicios ligados a la población residente.
 - ☒ Uso turístico solo en edificaciones preexistentes, según normativa sectorial.
- ☒ Se excluyen tipologías propias del suelo urbano (adosados, promociones masivas, etc.).

Normativa edificatoria esencial

- ☒ Tipologías adaptadas a la **arquitectura tradicional rural**.
- ☒ Prohibición de fachadas medianeras visibles.
- ☒ Cerramientos no opacos por encima de 1,50 m.
- ☒ Integración paisajística obligatoria: arbolado, ajardinamiento con especies autóctonas, soterramiento de redes cuando sea posible.
- ☒ Eliminación de residuos, invernaderos abandonados y vallados degradantes.

Resumen del Estudio Económico-Financiero

Objeto del estudio

Analizar los **costes derivados de la Modificación Menor**, tanto en su fase de urbanización como en la de mantenimiento, y evaluar su repercusión económica.

Ámbito de evaluación

- ☒ Se circunscribe exclusivamente al ámbito del asentamiento rural delimitado.
- ☒ No implica actuaciones de urbanización integral propias del suelo urbano.

Principales flujos de gasto

a) Acciones de urbanización

- ☒ Adecuación y mejora puntual del viario existente.
- ☒ Implantación o mejora de servicios básicos (saneamiento, alumbrado, agua, electricidad).
- ☒ Limpieza y retirada de residuos acumulados.

b) Acciones de mantenimiento y conservación

- ☒ Conservación de infraestructuras viarias.
- ☒ Mantenimiento de redes y servicios urbanos.
- ☒ Gestión de residuos y alumbrado público.

Conclusión del estudio económico-financiero

- ☐ La actuación **no genera desequilibrios económicos** para la administración.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 18/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

- ☐ Los costes son **asumibles, proporcionados y coherentes** con la escala del asentamiento.
- ☐ No se requieren grandes inversiones públicas estructurales, al apoyarse en infraestructuras ya existentes.

Resumen del Informe de Sostenibilidad Económica

Objeto

Evaluar si la Modificación Menor es **sostenible a medio y largo plazo** para las haciendas públicas, teniendo en cuenta los ingresos y gastos derivados de su ordenación.

- ☒ Impacto económico de la actuación
 - ☒ La ordenación permite **regularizar viviendas existentes** y futuras, reduciendo la informalidad.
 - ☒ No supone incremento significativo de gasto estructural para el Ayuntamiento.

Flujos de ingresos previstos

- ☒ **Licencias urbanísticas** por obras nuevas y rehabilitación.
 - ☒ **Legalización de edificaciones existentes.**
 - ☒ **Impuestos y tasas municipales** (IBI, basura, agua, alcantarillado, etc.).
 - ☒ Ingresos recurrentes asociados a la consolidación del núcleo poblacional.
 - ☒ Balance económico
 - ☒ El flujo de ingresos **supera o compensa los gastos de mantenimiento.**
 - ☒ La actuación es **económicamente viable y sostenible.**
 - ☒ Se mejora la eficiencia en la prestación de servicios públicos al concentrar y regularizar el asentamiento.

Conclusiones finales

- ☒ La Modificación Menor **cumple el principio de sostenibilidad económica** exigido por la legislación urbanística.
- ☒ No compromete la estabilidad financiera municipal.
- ☒ Refuerza la gestión ordenada del territorio y la recaudación asociada a usos legalizados.

- Se aporta RESUMEN EJECUTIVO, de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la Ordenación del Asentamiento Rural "Salobre Bajo" que incluye los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. Objeto

La Modificación Menor tiene por objeto la delimitación y ordenación pormenorizada del núcleo de **Salobre Bajo**, con la finalidad de reconocerlo como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**, de conformidad con la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSyENPC)** y el Planeamiento Insular vigente.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 19/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

La actuación se fundamenta en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 35 de la LSYENPC relativos a la existencia de un núcleo consolidado de población susceptible de ordenación como asentamiento rural.

2. Ámbito

El ámbito objeto de ordenación comprende una superficie aproximada de **103.941,88 m²**, delimitándose un perímetro de asentamiento de **98.922,16 m²**.

La propuesta incorpora, conforme al artículo 35 de la Ley 4/2017, las edificaciones existentes situadas dentro del ámbito delimitado y contempla igualmente la posibilidad de inclusión de edificaciones localizadas a menos de 200 metros del límite exterior, previa acreditación técnica de dicho extremo.

3. Alternativas de ordenación

El Documento Ambiental Estratégico analiza tres alternativas:

- ☒ **Alternativa 0:** mantenimiento de la situación actual sin modificación del planeamiento.
- ☒ **Alternativa 1:** delimitación amplia del asentamiento, permitiendo un crecimiento contenido y actuaciones de mejora paisajística.
- ☒ **Alternativa 2:** delimitación más restrictiva, con menor ocupación territorial, incorporación de medidas de integración paisajística y previsión de dos Unidades de Actuación para el desarrollo de dotaciones y crecimiento residencial.

La **Alternativa 2** resulta seleccionada por presentar una mejor adecuación territorial y ambiental, minimizando la ocupación de suelo rústico y ajustándose a los criterios establecidos por la legislación autonómica.

4. Clasificación y categorización del suelo

La Modificación mantiene la clasificación de suelo rústico, modificando exclusivamente su categoría y subcategoría para establecer:

Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

No supone reclasificación de suelo urbanizable ni urbano.

5. Ordenación estructural

La propuesta contempla:

- ☒ Delimitación definitiva del asentamiento rural.
- ☒ Mantenimiento del viario estructurante existente.
- ☒ Mejora de la red viaria secundaria.
- ☒ Eliminación de impactos ambientales y paisajísticos.
- ☒ Incorporación de nuevas zonas verdes y plantaciones arbóreas.
- ☒ Reserva de suelo para equipamientos públicos.

6. Crecimiento residencial

La ordenación prevé un crecimiento máximo equivalente al **25 % de la edificabilidad residencial existente**, en cumplimiento del artículo 35.6 de la Ley 4/2017.

Se autoriza una edificabilidad adicional de:

5.859,63 m²

lo que permitirá aproximadamente:

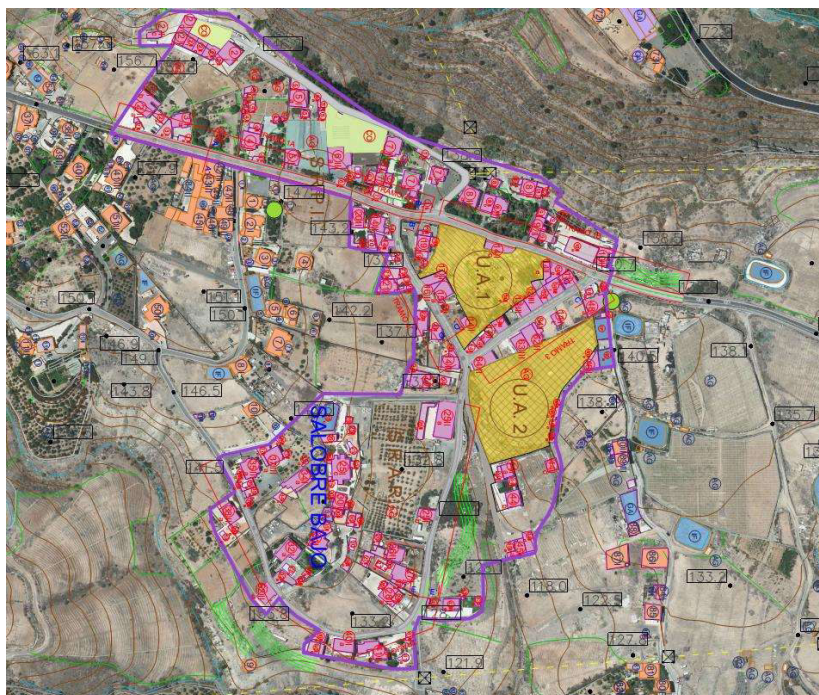
- ☒ **20 nuevas viviendas**, destinadas a cubrir el crecimiento vegetativo del asentamiento.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 20/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

Nº		PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUP AFECTADA A U.A.	TOTAL	%	TIPOLOGÍA DOTACIONAL	SUPERFICIE	ALTURA MAX.	OCUP. MAXIMA	EDIF. MAX	SUP CONSTRUIDA
U.A. 1	14	35020A017002130000EO	255.589	3.804	4824	42%	Residencial	4182,78	2	12,5%	0,25 m²/m²	1045,69
	18	35020A017003260000EA	1.018	1.020			Dotacional / equipamiento	641,22	2	28%	0,56 m²/m²	359,56
U.A. 2	47	35020A017001160000EO	7009	6709	58%	Residencial	5817,22	2	12,5%	0,25 m²/m²	1454,31	
						Dotacional / equipamiento	891,78	2	28%	0,56 m²/m²	500,07	
UNIDADES DE ACTUACIÓN			263.616,00	11533	11533	100%		11533,00				3359,63

7. Unidades de Actuación Se delimitan dos Unidades de Actuación:



El sistema de ejecución previsto es el **sistema de cooperación**, mediante desarrollo posterior a través de **Plan Especial**.

8. Parámetros urbanísticos

Los principales parámetros de la ordenación son:

- ☒ Clasificación: Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
- ☒ Parcela mínima: 3.000 m² / 1.000 m².
- ☒ Edificabilidad máxima: 0,083 m²/m² y 0,25 m²/m², con límite de 250 m² por vivienda.
- ☒ Ocupación máxima: 8,33 % y 25 %.
- ☒ Altura máxima: dos plantas sobre rasante.
- ☒ Una planta bajo rasante.
- ☒ Retranqueos mínimos: 3 metros.
- ☒ Separación mínima a linderos: 3 metros.
- ☒ Tipología: vivienda aislada o adosada.
- ☒ Cubierta: plana o inclinada.

9. Usos

Uso principal:

- ☒ Residencial.

Usos compatibles:

- ☒ Actividades artesanales.
- ☒ Talleres compatibles con la vivienda.
- ☒ Actividades agrarias.
- ☒ Servicios vinculados al sector primario.
- ☒ Actividades profesionales.
- ☒ Turismo en edificaciones preexistentes.
- ☒ Dotaciones y equipamientos públicos.

Se informa FAVORABLEMENTE el Documento de Aprobación Inicial de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la Ordenación del Asentamiento Rural "Salobre Bajo".

LEGISLACIÓN APLICABLE

- ☒ Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- ☒ 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.
- ☒ 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.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 22/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

- ☑ Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. n.º 73, 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 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- ☑ Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- ☑ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- ☑ Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, 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. Vigente en el momento del Borrador de la presente modificación menor.
- ☑ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que regirá supletoriamente 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.
- ☑ Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como la Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente modificación menor no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- ☑ 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.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- SOBRE EL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto principal del presente instrumento de ordenación consiste en la modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996 (PGOU'96), al objeto de adaptar la ordenación urbanística aplicable al asentamiento rural de Salobre Bajo.

El núcleo de El Salobre se ubica, extendiéndose de este a oeste, entre el núcleo de El Tablero y la urbanización Salobre Golf. Inició su formación entre las décadas de los 80-90 del siglo XX, apoyándose en la carretera GC-604 (código antiguo C.I.12.07) cuyo itinerario es de El Tablero de Maspalomas a Cercados de Araña, hoy vía municipal conocida como Calle Archipiélago Canario, en las zonas del Lomo El Tablero y El Salobre.

La peculiaridad del núcleo de El Salobre, y los asentamientos agrícolas que circundan a éstos, es que conforman una banda norte-sur, entre los núcleos de El Tablero y Salobre Golf, donde la componente agrícola es el motor de la configuración espacial y territorial del lugar. Si bien, la vinculación agrícola existente hoy en día en los núcleos de población de la zona ha perdido prácticamente toda su vigencia como tal actividad, sigue coexistiendo de forma residual con el uso residencial.

Por lo tanto, la presente Modificación Menor trae causa, asimismo, en el crecimiento del ámbito que se ha desarrollado al margen del planeamiento urbanístico, con viviendas de autoconstrucción, como posible consecuencia del encarecimiento del suelo de San Fernando y la falta de desarrollo urbanístico del suelo de extensión de el Tablero. Este crecimiento se traduce en un aumento del 76% de la población, pasando de 823 habitantes en el 2001 a 1.446 en el año 2019.

Aunque el núcleo se encuentra en un estado de desarrollo y consolidación y no se ha llevado a cabo la urbanización conforme al planeamiento, el aumento de población experimentado en



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 23/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

los últimos años así lo constatan, el grado de colmatación de la edificación del área es superior al 60%, teniendo en cuenta que se trata de uno de los núcleos con mayor superficie, que existen muchas parcelas de gran tamaño con una ocupación de la edificación muy pequeña y que los límites del mismo debe dejar fuera espacios vacantes entre las agrupaciones de edificaciones destinados a cultivos activos, así como a invernaderos.

Con carácter general, la estructura del núcleo es irregular y fragmentada, con parcelas de tamaño medio y grande, conformando en ocasiones grupos de viviendas entre medianeras y en otras, grupos de parcelas con edificación residencial y espacios destinados a huertos privados y construcciones con vinculación de la vivienda al uso "agrícola". Estas edificaciones residenciales conviven con parcelas totalmente dedicadas a la agricultura, bien al aire libre o bajo invernaderos y con elementos agrícolas relacionados con la red hidráulica de almacenamiento como estanques, depósitos y embalses. Los invernaderos y elementos agrícolas constituyen un paisaje característico y singular del lugar.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable El Salobre, delimitados en la modificación de las NNSS de San Bartolomé de Tirajana y ordenados por el Plan Parcial El Salobre (SUP 18 del PGOU'96) no han sido efectivamente transformados por la urbanización de conformidad con las determinaciones de dicho planeamiento urbanístico, por lo que no se pueden clasificar como suelo urbano según lo dispuesto en el artículo 46.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC).

Conforme a la Disposición Adicional Segunda de la LSENPC, las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en el suelo urbanizable El Salobre (S-18), contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

En la actualidad los terrenos comprendidos en el SUP 18 del PGOU'96, al operar la desclasificación del suelo urbanizable a suelo rústico en aplicación de la DA 4ª de la Ley 19/2003 y quedar sin efecto la ordenación del Plan Parcial aprobado e incorporado al PGOU'96, no cuentan con una clasificación de suelo ni con la ordenación pormenorizada correspondiente que permita completar la urbanización, con la finalidad de proporcionar a este núcleo surgido de forma irregular de unas infraestructuras y servicios urbanísticos en condiciones adecuadas y dotaciones necesarias, o culminar el proceso de consolidación residencial de este núcleo iniciado hace más de 30 años.

Conforme al artículo 35 de la LSENPC, el planeamiento general puede categorizar como suelo rústico de asentamiento rural, delimitando núcleos de población que comprendan el conjunto de al menos diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; o un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado anteriormente y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.

El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 24/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

Igualmente, el planeamiento podrá incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen.

En virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la LSENPC, igualmente, formarán parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

En consecuencia, esta modificación menor persigue, de conformidad con el Preámbulo de la LSENPC, proporcionar cobertura jurídica a los asentamientos rurales existentes en zonas con edificación residencial consolidada que se han desarrollado al margen del planeamiento urbanístico, adaptando el marco normativo a la realidad territorial y urbanística consolidada.

Consta incorporado al expediente administrativo el correspondiente informe técnico, así como la documentación necesaria para la tramitación del instrumento, incluyendo las fichas urbanísticas objeto de sustitución mediante la nueva ordenación propuesta.

SEGUNDA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, la alteración de los parámetros urbanísticos correspondientes a la ordenación de un núcleo de población zona denominada Salobre Bajo debe incardinarse en el ámbito de una Modificación Menor del instrumento de planeamiento general vigente, al no concurrir ninguno de los supuestos legalmente previstos para su consideración como modificación sustancial.

En efecto, la presente actuación no comporta una reconsideración integral del modelo territorial y urbanístico establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGO'96), ni implica alteración alguna de los elementos estructurales de la ordenación municipal, creación de nuevos sistemas generales, reclasificación de suelo rústico ni incremento poblacional o territorial en los términos previstos en el artículo 163 de la citada Ley 4/2017.

De conformidad con el Preámbulo de la LSENPC, la regla general en lo que respecta a las modificaciones será la menor, pues la sustancial está limitada/tasada a los citados cuatro supuestos establecidos con anterioridad.

Por su parte y en cuanto a las causas de modificación menor, el artículo 164 de la precitada LSENPC establece que se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial, pudiendo variar tanto la clase como la categoría del suelo. 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.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 25/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

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.

Asimismo, la incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

En consecuencia, y de conformidad con lo previsto en el artículo 164 de la Ley 4/2017, la actuación tiene la consideración de Modificación Menor del planeamiento.

En este supuesto concreto, y en consonancia con el informe emitido por la oficina técnica municipal puesto de manifiesto en los antecedentes de este informe jurídico, no se modifica la clasificación del suelo, pero sí su categoría y subcategoría, adaptándolo a la LSENPC.

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

"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, en cuanto a la evaluación ambiental, el apartado tercero recoge que:

"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."

Por tanto, al tratarse de una Modificación Menor del Plan General de Ordenación, su tramitación deberá ajustarse al procedimiento previsto para la aprobación del instrumento objeto de modificación, con las especialidades previstas legalmente para las modificaciones menores.

En definitiva, de conformidad con el artículo 144 de la LSENPC, procede la aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno, seguida de lo siguiente:

1.- Sometimiento del expediente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas por plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

2.- Una vez resueltas las alegaciones e incorporadas, en su caso, las modificaciones procedentes, se elevará el expediente para su aprobación definitiva por el Pleno municipal, debiendo publicarse el acuerdo y normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor.

TERCERA.- SOBRE LA COMPETENCIA PARA RESOLVER.



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38		Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	
		- 26/29 -	

La aprobación de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación le corresponde al Pleno, requiriendo el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local:

“Artículo 47.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

[...]

11) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística

[...]”

Asimismo, resulta preceptiva la emisión de informe previo o nota de conformidad por parte de la Secretaría General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; el artículo 173.1.b) del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre; el artículo 3.3.c) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo; y el artículo 194.2.b) del Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto antecede, y salvo mejor criterio jurídico, se considera que el expediente ha seguido la tramitación legalmente establecida en la normativa urbanística y sectorial aplicable, procediendo su aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; en concordancia con la LSENPC y la Ley 7/2015 de Municipios de Canarias.

Por ello, de conformidad con los artículos 174 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se eleva a la Comisión Informativa y posteriormente al Ayuntamiento en Pleno la siguiente propuesta de resolución:

1 PRIMERA.-APROBAR INICIALMENTE la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo, con la finalidad de modificar la categoría y subcategoría del suelo y ordenar pormenorizadamente, que se tramita bajo el número de expediente 2024002765, a instancias de la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomos los Azules y Zonas Aledañas.

SEGUNDA.-Someter el expediente a INFORMACIÓN PÚBLICA por PLAZO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES mediante la publicación en el BOC, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y a CONSULTA de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autonómica y Administración Estatal).

TERCERA.- DAR TRASLADO de la resolución que se dicte a la entidad promotora y a los departamentos administrativos correspondientes.

CUARTA.- Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/20215, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.”



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 27/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

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.- APROBAR INICIALMENTE la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo, con la finalidad de modificar la categoría y subcategoría del suelo y ordenar pormenorizadamente, que se tramita bajo el número de expediente 2024002765, a instancias de la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomos los Azules y Zonas Aledañas.

SEGUNDA.- Someter el expediente a INFORMACIÓN PÚBLICA por PLAZO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES mediante la publicación en el BOC, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, y a CONSULTA de las administraciones afectadas (Ayuntamientos colindantes, Cabildo Insular, Administración Autonómica y Administración Estatal).

TERCERA.- DAR TRASLADO del presente acuerdo a la entidad promotora y a los departamentos administrativos correspondientes.

CUARTA.- Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/20215, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Visto informe del Secretario Accidental, donde concluye "... a la vista del análisis realizado sobre la Propuesta del Pleno y la normativa aplicable se concluye que:

- Procedimiento: la tramitación como Modificación Menor es correcta y ajustada a los artículos 163 y 164 de la LsyENPC.
- Garantías Ambientales: se ha evacuado el informe Ambiental Estratégico con resultado favorable, cumpliendo el requisito de procedibilidad.
- Contenido Material: los parámetros de densidad, edificabilidad y usos propuestos respetan los límites establecidos en el artículo 35 de la LsyENPC para los asentamientos rurales.
- Competencia: el órgano competente para la aprobación inicial es el Pleno del Ayuntamiento, mediante mayoría absoluta legal.

Por tanto, la propuesta para aprobar inicialmente la Modificación Menor del PGO en el ámbito de Salobre Bajo se considera conforme a derecho, procediendo la apertura del trámite de información público por plazo de 45 días".

Visto dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 27/07/2026, la Corporación, por unanimidad de los VEINTITRES (Av-Pp, Cc, Psoc y Nc-Fac) miembros corporativos asistentes, acuerda APROBAR INICIALMENTE la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo, con la finalidad de modificar la categoría y subcategoría del suelo y ordenar pormenorizadamente,



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38	- 28/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	

a instancias de la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomos los Azules y Zonas Aledañas, tal y como reza la propuesta reseñada."

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, libro la presente conforme a lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana a fecha de la firma electrónica.

VºBº,

El ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo:Marco Aurelio Pérez Sánchez



Firmado por:	MATEO PÉREZ OJEDA - Secretario/A Accidental MARCO AURELIO PEREZ SANCHEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 03-08-2026 11:08:15 Fecha: 03-08-2026 11:54:09	
Nº expediente administrativo: 2026-017157 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D287808B0D02718E605EF8DCC02041C			
Fecha de sellado electrónico: 03-08-2026 12:09:38		- 29/29 - Fecha de emisión de esta copia: 03-08-2026 12:09:41	