Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2024002765
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	15-02-2024
NIF	43652505T
Interesado	KURSON ANA
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN SITUADO EN LA ZONA DENOMINADA SALOBRE BAJO

Indice del Expediente

16/02/2024	Decreto incoación Alejandro	1..1
21/10/2025	2765-2024_bop-20-10-25	2..18
03/06/2026	20260603_RESUMEN_EJECUTIVO_SB_unidos_signed.pdf	19..26
03/06/2026	20260603_TI_INF_SB_signed.pdf	27..70
03/06/2026	20260603_TI_PL_unidos_signed.pdf	71..89
03/06/2026	20260603_TII_ORD_SB_signed.pdf	90..131
03/06/2026	20260603_TII_PL_unidos_signed.pdf	132..138
23/07/2026	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO_APROBACION INICIAL	139..163
23/07/2026	PROPUESTA PLENO APROBACIÓN INICIAL MM SALOBRE	164..197
23/07/2026	ELEVACION MM_SALOBRE BAJO	198..232
27/07/2026	Informe Secretario G_Acctal Salobre bajo_firmado	233..246
03/08/2026	ANUNCIO BOC Aprob Inical	247..247
13/08/2026	PUBLICACION PRENSA	248..248

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
Rfª.: Decreto de incoación de expediente administrativo

DECRETO

Por esta Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda, en el uso de las facultades conferidas por la legislación vigente, en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artº. 58.1.a) del Reglamento Orgánico Municipal y demás normas concordantes de aplicación, y a la vista del escrito presentado en este Ayuntamiento por Dª. Ana Kurson, con registro de entrada n.º 4148 de 15/02/2024, a instancias de la Asociación Plataforma de Afectados El Salobre, Lomo los Azules y zonas aledañas, por el que presenta propuesta para el inicio del trámite de MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE S.B.T. PARA LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL DE EL SALOBRE BAJO E INICIO DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA CON DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, **vengo en resolver** que por el Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística **se incoe expediente administrativo**, al objeto de proceder a la tramitación del mismo, recabándose a tales efectos los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

Lo manda y firma el Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo.

D. Alejandro Iván Marichal Ramos
(Decreto n.º 3226/2023, 21/06/2023)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 20-02-2024 14:49:23

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): F8EEFCB2F7674C58146570380DA18065
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8EEFCB2F7674C58146570380DA18065

Fecha de sellado electrónico: 20-02-2024 14:49:23 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:08

General de Salud Pública.

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

CUARTO. Deberá darse traslado al promotor y órgano sustantivo de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en los informes de la (i) Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, y por la (ii) Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad, por el (iii) Ministerio de Defensa con relación a incorporar en el documento de la Modificación Menor lo informado por la Secretaria de Estado. DG de Infraestructura. SDG de Patrimonio (31/03/2025 Reg. nº 2025-007024), así como por las recomendaciones de la (iv) Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía del Gobierno de Canarias.

Asimismo, se debe tomar en consideración el escrito de alegaciones presentado por Maspalomas Golf, S.A., que, si bien, no contiene alegaciones ni sugerencias y/o aportaciones de tipo ambiental o territorial, sí que formulan manifestaciones contra la delimitación del asentamiento rural objeto de la modificación menor; consecuentemente, procede dar traslado del contenido de estas alegaciones al promotor y órgano sustantivo a los efectos oportunos. Asimismo, se debe dar conocimiento al órgano sustantivo, de la petición de la Asociación Promotora respecto a la solicitud de evaluación ambiental, a fin de remitirle copia de los informes y alegaciones, una vez, transcurrido el plazo de información pública y consulta.

San Bartolomé de Tirajana, a veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco.

EL SECRETARIO DEL ÓRGANO AMBIENTAL, Antonio Calvo Hernández.

189.639

Órgano Ambiental Municipal

ANUNCIO

0

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN RELACIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.

En sesión celebrada el 7 de julio de 2025, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

PRIMERO. Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana 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.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 Ver sello	- 1/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

SEGUNDO. Publicar el Informe Ambiental Estratégico en los siguientes términos:

DATOS DEL PROYECTO:

PROMOTOR: Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas.

ÓRGANO SUSTANTIVO: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN: En esta Modificación Menor tiene como objeto de ordenar el núcleo poblacional situado en el Salobre Bajo.

LOCALIZACIÓN: Lomo del Tablero.

ESPACIO NATURAL PROTEGIDO: NO.

RED NATURA 2000: NO.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Rústico.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Se recibe en esta Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, la solicitud de inicio de tramitación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente <<Modificación Menor Del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación de un núcleo de población situado en la zona denominada Salobre Bajo (Expte. 2024002765)>>, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 27 de junio de 2024.

1.2. Celebrada sesión constitutiva-ordinaria en fecha de 12 de diciembre de 2024, se acordó por unanimidad de los miembros asistentes a la misma con derecho a voto, admitir a trámite el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente que nos ocupa, al no concurrir los supuestos de inadmisión previstos en el artículo 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. CONSULTAS REALIZADAS.

La relación de Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas consultadas en aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, son las siguientes:

Administración	Fecha recepción informe
1. Cabildo Insular	————
2. Ayuntamiento de Mogán	24/02/2025 Reg. nº 2025-003772
3. Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana	21/02/2025 Reg. nº 2025-003648
4. Consejería de Transición Ecológica y Energía	————
6. Consejería de Turismo y Empleo	12/02/2025, REG103542. CTE/9573
7. Viceconsejería de Infraestructuras	————

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 2/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

8. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad.	————
9. Viceconsejería de Cultura y Patrimonio Cultural	————
10. Consejería de Sanidad	14/01/2025 REG21691. SCS/3767 22/01/2025 REG44389. SCS/722
11. Agencia Canaria de Protección del Medio Natural	————
12. Dirección Regional Navegación Aérea - Canarias	————
13. Jef. Prov. Inspec. de Telecomunicaciones de Las Palmas	————
14. Ministerio de Defensa	19/12/2024 REGAGE24s00094830677
15. Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública	17/01/2025 REGAGE25s00003473543
16. Subdelegación del Gobierno en Las Palmas - Área Funcional de Agricultura y Pesca	————

Además de las consultas realizadas, se sometió a información pública el Documento Ambiental Estratégico y el documento borrador de la Modificación, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 155, de 23 de diciembre de 2024 y Boletín Oficial de Canarias número 259, de 27 de diciembre de 2024, así como en la sede electrónica de la página web del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

De las Administraciones consultadas y tras la información pública realizada, se recibieron un total de siete (7) informes en referencia a la consulta del documento en cuestión y una sugerencia de un particular:

Administraciones de ámbito estatal:

1. Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado. DG de Infraestructura. SDG de Patrimonio. (19/12/2024, REGAGE24s00094830677).

Concluye que:

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

2. Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones Digitales y Seguridad Digital. Área de Administraciones Públicas. (17/01/2025, REGAGE 25s00003473543).

Al tratarse de un documento preparatorio dicha administración no emite informe, pero en base al principio de cooperación interadministrativa, presenta un Anexo con unas consideraciones en materia de comunicaciones que el promotor debe de tener en cuenta, tal y como se expone a continuación:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 3/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-028b-1574-4562-83c5-b87e-a807-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.sesp.minhap.es)

ANEXO

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 4/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-02fb-1574-4582-63c5-b87e-af07-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.sep.minhap.es)

medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

c) <u>Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.</u>

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Nº de Expediente: URB00593/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 5/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de verificación : USEN-0618-UZDY-S4ZU-0XCD-D0Y6-4BW7-N8XJ | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pfirmaweb.gobiernodecanarias.org/verificarFirma)

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

d) Las redes públicas de comunicaciones electrónicas como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por tanto, es necesario que los instrumentos de planificación u ordenación urbanística elaborados por las diferentes Administraciones Públicas los consideren de esa manera y los incluyan en sus instrumentos dándoles el mismo trato que al resto de infraestructuras básicas como agua potable, saneamientos y energías (electricidad, alumbrado público y/o gas).

La ausencia, falta de tratamiento, o no equiparación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas con el resto de servicios básicos en los instrumentos de planificación urbanística podría dificultar la implantación de dichas redes.

e) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa elaborada por las Administraciones públicas que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados de conformidad con lo dispuesto en este título.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 6/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-02fb-1574-4582-63c5-b87e-a0f7-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.sede.minhap.es)

- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico..

f) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9[1] de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

1) Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

1 Se puede acceder a información adicional acerca de la correcta interpretación del artículo 49 de la LGTEL en el siguiente enlace: NOTA INFORMATIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE DESPLIEGUES DE REDES EN DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 7/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-028b-1574-4562-63c5-b67e-a807-8387 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.sepe.minhap.es)

2) Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

3) Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 8/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-02b-1574-4582-63c5-b87e-a807-f007 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.se.ap.minhap.es)

g) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: http://www.une.org

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 9/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-028b-1574-4582-63c5-b87e-af07-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.sesp.minhap.es)

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.

Esta norma tiene por objeto dar respuesta a la necesidad sectorial de unos criterios que permitan diseñar las infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones, estableciendo topologías adecuadas para las canalizaciones y las condiciones de acceso a las redes de distintos operadores; criterios de dimensionamiento para las canalizaciones, arquetas y espacios necesarios para albergar redes de telecomunicación, de acuerdo con la disponibilidad de espacios para este fin y en coordinación con el resto de servicios y características de recintos de telecomunicaciones, armarios o registros, portadores, equipos, cableados compartidos y recursos asociados.

- UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior

Esta norma tiene por objeto definir las condiciones generales para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas, conocidos por las siglas en inglés SAWAP (Small Area Wireless Access Point) en mobiliario público urbano existente y exterior. Estos puntos de acceso tienen como principal objetivo permitir la densificación de las redes de comunicaciones electrónicas de operadores o de servicios municipales para dotarlas de mayor capacidad. Por eso, su diseño está concebido para la colocación en un entorno urbano sobre elementos existentes del mobiliario público urbano como pueden ser los báculos y columnas de alumbrado exterior o de señalización, marquesinas de autobús, semáforos, señalética y cualquier otro elemento de mobiliario público susceptible de alojar este tipo de equipamiento.

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: telecourbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de
Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 10/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Código seguro de Verificación : GEN-de1a-02b1-1574-4582-63c5-b87e-af07-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://portafirmas.minhap.es)

h) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado en la sede electrónica del Ministerio, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

i) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

j) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

Se advierte, al respecto, que dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

Nº de Expediente: URB00593/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 11/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

74-45-82-63c5-b87e-a807-f087 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.se.sp.minhap.es)

k) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.

La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

https://sedeaplicaciones.mineco.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 12/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Administraciones de ámbito Autonómico:

5. Consejería de Turismo y Empleo. Dirección General de Infraestructura Sostenibilidad y Calidad Turística. (12/02/2025, REG103542. CTE/9573).

Se concluye que dicho documento analizado, no incluye contenidos que contradigan la legislación y/o la planificación turística.

6. Servicio Canario de Salud. Dirección General de Salud Pública (14/01/2025, REG21691. SCS/3767).

Concluyen que no hay nada que objetar al documento examinado, pero si establece una serie de medidas que se deberán de tener en cuenta con el fin de minimizar el potencial impacto negativo en la salud o en el bienestar de las personas por la deriva de las obras, que podrían afectar a:

• Calidad del aire.

• Contaminación de agua y suelo.

• Emisión de ruido y vibraciones.

• Generación de residuos.

• Tráfico y acceso a bienes y servicios.

Siempre que sea necesario, se deberán tomar todas las medidas pertinentes para prevenir, reducir o compensar los posibles efectos negativos que ese plan pudiese tener en los factores antes señalados, y si fuera necesario, llevar a cabo actividades para un adecuado seguimiento ambiental.

Desde el ámbito de protección de la salud, se recomienda por tanto que se tenga en cuenta las observaciones y recomendaciones que se han expuesto, así como cualquier otra que considere adecuada para la protección de la salud, el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente.

- Servicio Canario de Salud. Dirección General. Recursos Económicos (22/01/2025, REG44389. SCS/722).

Concluyen que no existe ningún equipamiento/dotación con uso sanitario afectado por este instrumento.

Administraciones de Ámbito Insular.

- Ayuntamiento de Mogán. Negociado de Planeamiento. (20/02/2025, REGAGE25s00012145778).

Concluyen que no hay nada que objetar al documento examinado

- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana. Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. (20/02/2025. 2025-S-RC-9272).

Concluyen que no hay nada que objetar al documento examinado

Particulares

- Don José Francisco Cazorla Pérez, (N. Reg. 2025-007646, 07/04/2025)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 13/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

En dicha alegación no se dice nada del Documento Ambiental, sino se refiere a que se emita informe en relación con el estado de tramitación del Expediente 2765-2024.

A la vista de las consultas hechas y recibidas, desde el punto de vista formal, la consulta debe calificarse como correcta al cumplirse con lo exigido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, en cuanto a las Administraciones afectadas dentro del procedimiento ambiental.

3. ANÁLISIS SEGÚN LOS CRITERIOS DEL ANEXO V.

Según los análisis realizados por el órgano ambiental en referencia a la <<Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la Ordenación Tirajana para la ordenación de un núcleo de población situado en la zona denominada Salobre Bajo, se informa lo siguiente:

Primero: Objeto de la Modificación Menor.

La Modificación Menor persiguen el reconocimiento del núcleo poblacional existente con el objeto de regenerar y cualificar parte de los asentamientos poblacionales del municipio de y 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, conformando estos asentamientos, una consolidando como núcleos de residencia permanente para la población.

Segundo: Análisis del contenido del Documento Ambiental.

El documento de ambiental estratégico presentado incluye los siguientes contenidos:

INDICE

TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 1
1. ANTECEDENTES 1
2. DATOS GENERALES 1
2.1 PROMOTOR 1
2.2 EQUIPO REDACTOR 1
3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 1
3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA. DESCRIPCIÓN 1
4. (B) ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE 2
5. (G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ETRATÉGICA (EAE) SIMPLIFICADA 3
6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTATÉGICO (DAE) 3
7. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN 4
8. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN 4
9. (A) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 6
9.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 7
9.2 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN ª 7
9.2.1 Marco de desarrollo sostenible contemplados en el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo en su agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible 7
10. (B) DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS 7
10.1 ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 8
10.2 ALTERNATIVA 1 9
10.3 ALTERNATIVA 2 10
10.4 COMPARATIVA Y EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 11
11. (C) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA 12
12. (D) CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL EMPLAZAMIENTO 12
12.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 13
12.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 14
12.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 15
12.3.1 El impacto del clima 15
12.3.2 Impacto ambiental producido por el viento 17
12.3.3 Contaminación acústica y de partículas 17
12.4 FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 18
12.5 FLORA, FAUNA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO Y FAUNÍSTICO 20
12.6 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE 21
12.6.1 INFORMACIÓN GENERAL 22
12.6.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL 22
12.6.3 DIAGNÓSTICO 23
12.6.4 INFORMACIÓN GENERAL 24
12.6.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL 24
12.6.6 DIAGNÓSTICO 24
12.6.7 ORDENACIÓN 25
12.7 EDAFOLOGÍA. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN 25
12.8 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO 26
12.8.1 EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS 26
12.8.2 Origen de los impactos 27
12.8.3 Clasificación de los Impactos Paisajísticos 27
12.9 EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES 29
12.9.1 Incendio Forestal 29
12.9.2 Desprendimiento de ladera 30
12.9.3 Riesgo de inundación fluvial y costera 30
12.9.4 Movimiento sísmico 30
12.9.5 Mapa de riesgo volcánico 31
12.10 PROTECCIONES 31
12.10.1 GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA 31
12.10.2 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 32
12.10.3 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN 32
12.10.4 ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES 33
12.10.5 HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 33
12.10.6 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA 33
12.10.7 EDIFICIOS QUE NECESITAN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA 34
12.10.8 CONSUMO ENERGÉTICO 34
12.10.9 AGRICULTURA Y GANADERÍA: SISTEMA ALIMENTARIO NO SOSTENIBLE 34
12.10.10 DEFORESTACIÓN 35
12.11 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL 35
12.12 INFORME SOBRE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 37
12.13 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTE. AFECCIÓN Y EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA. 38
13. (E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN 39
13.1 ALTERNATIVA 0 39
13.2 ALTERNATIVA 1 39
13.3 ALTERNATIVA 2 40
14. (F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. 46
14.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL 46
14.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC) 46
14.1.2 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09) 47

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 14/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

14.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36-a) 47
14.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05). 48
14.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES. 48
14.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. 48
14.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. 49
15. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES EN BASE A LOS EFECTOS AMBIENTALES. 49
16. (H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 54
17. (I) MEDIDAS CORRECTORAS DE PREVENCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. 54
17.1 MARCO REGIONAL DENTRO DE LA ESTRATEGIA CANARIA PARA LA ECONOMÍA CIRCULAR Y PLAN REACTIVA CANARIAS. 55
18. (J) MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. 55
18.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. 55
18.2 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA 56
19. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES NO PREVISTOS. 56
19.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 56
19.2 INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 56
19.3 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 57
20. ANEXO Nº 1 58
21. PLANOS 1

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53 - 15/17 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

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

Tercero: Análisis según los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013.

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

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

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

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

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

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental señala: “Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias, dispone, en su artículo 165.3, dentro del procedimiento de modificación de los instrumentos de ordenación, que “Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.”

Por todo lo expuesto, se CONCLUYE que, analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, la <<Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación Núcleo Tirajana para la ordenación de un núcleo de población situado en la zona denominada Salobre Bajo >> no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como, las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación Tirajana para la ordenación de un núcleo de población situado en la zona denominada Salobre Bajo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 16/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09

Se debe de considerar lo expuesto por el Ministerio de Defensa, que emite informe desfavorable al tener tiempo material para abordar el informe. El Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública y el Servicio Canario de Salud. Dirección General de Salud Pública.

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

CUARTO. Deberá darse traslado al órgano sustantivo de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en el informe de la (i) Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, y, la (ii) Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad, y del (iii) Ministerio de Defensa con relación a la emisión de informe vinculante para la suspensión de la tramitación del procedimiento de Modificación Menor, que deberá tomar en consideración las conclusiones del informe emitido por dicha administración.

Asimismo, se debe dar conocimiento al órgano ambiental y sustantivo de la (i) solicitud de informe "en relación con el estado de tramitación del expediente número 2765-2024" solicitada mediante instancia presentada con fecha 07/04/2025 y Reg. número 2025-007646, así como, (ii) petición formulada por la entidad promotora de la solicitud de evaluación ambiental para que se le remita copia de los informes y alegaciones, una vez, transcurrido el plazo de información pública y consulta.

San Bartolomé de Tirajana, a veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco.

EL SECRETARIO DEL ÓRGANO AMBIENTAL, Antonio Calvo Hernández.

190.039

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA

Departamento de Recursos Humanos

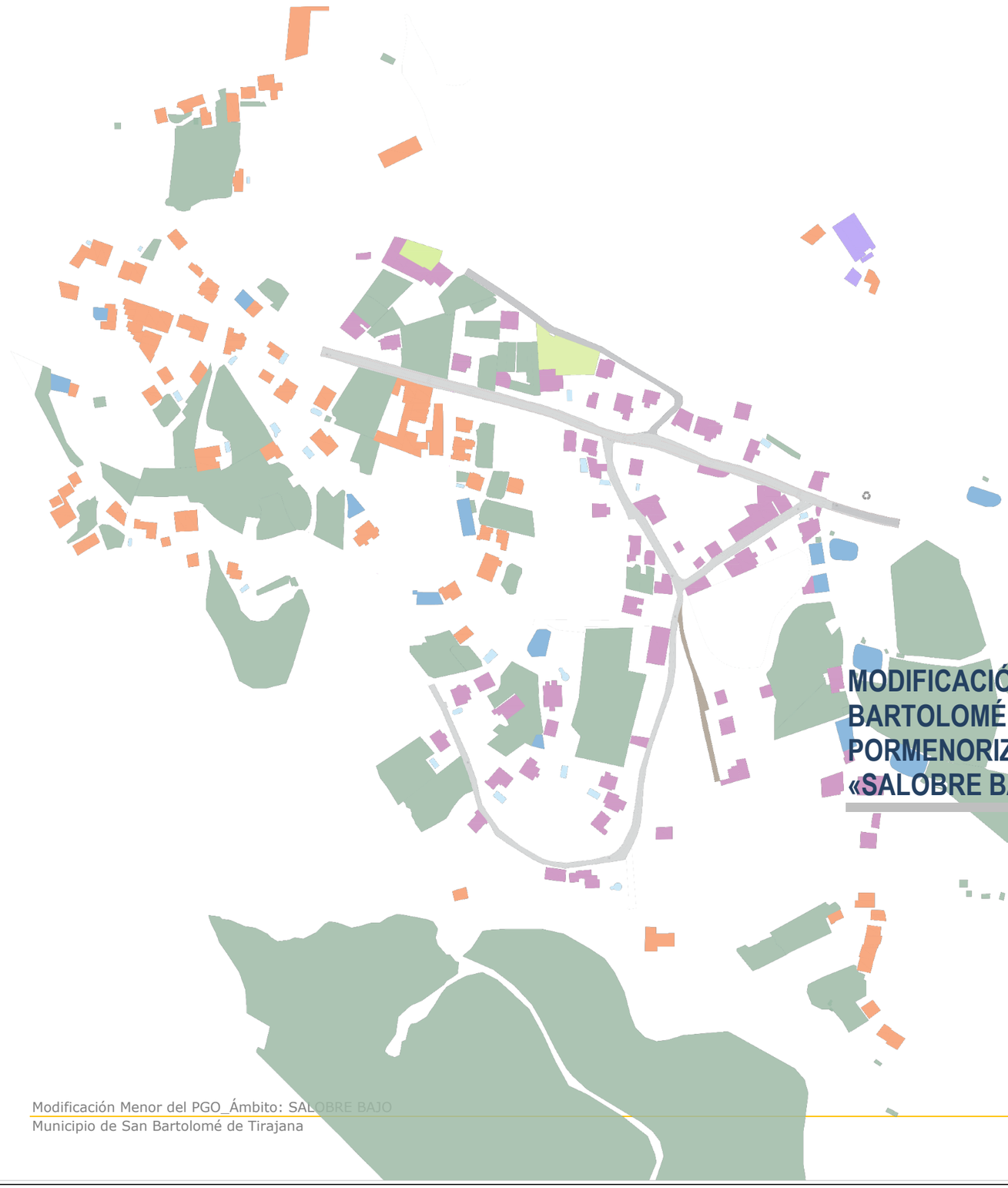
ANUNCIO

3.911

CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA COBERTURA MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO OPOSICIÓN, POR TURNO DE ACCESO LIBRE, DE UNA PLAZA DE TÉCNICO DE TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, DE LA ESCALA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, SUBESCALA TÉCNICA, (GRUPO A1), VACANTE EN LA PLANTILLA DE PERSONAL FUCIONARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA.

Se convoca a los aspirantes definitivamente admitidos en el procedimiento selectivo para la realización del primer ejercicio que se realizará el día 7 de noviembre de 2025 a las 09:30 horas en la planta alta del Edificio Polifuncional de Servicios Sociales sito en calle Mirador de la Villa, s/n, del término municipal de Santa Brígida.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-06-2026 12:00:53
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/43E154FDDAC40BC6D971BF91100AAEAF		
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:00:53	- 17/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:09





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

KURSON GHATTAS ANA - 43652505T

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2026.05.27 20:07:34 +01'00'

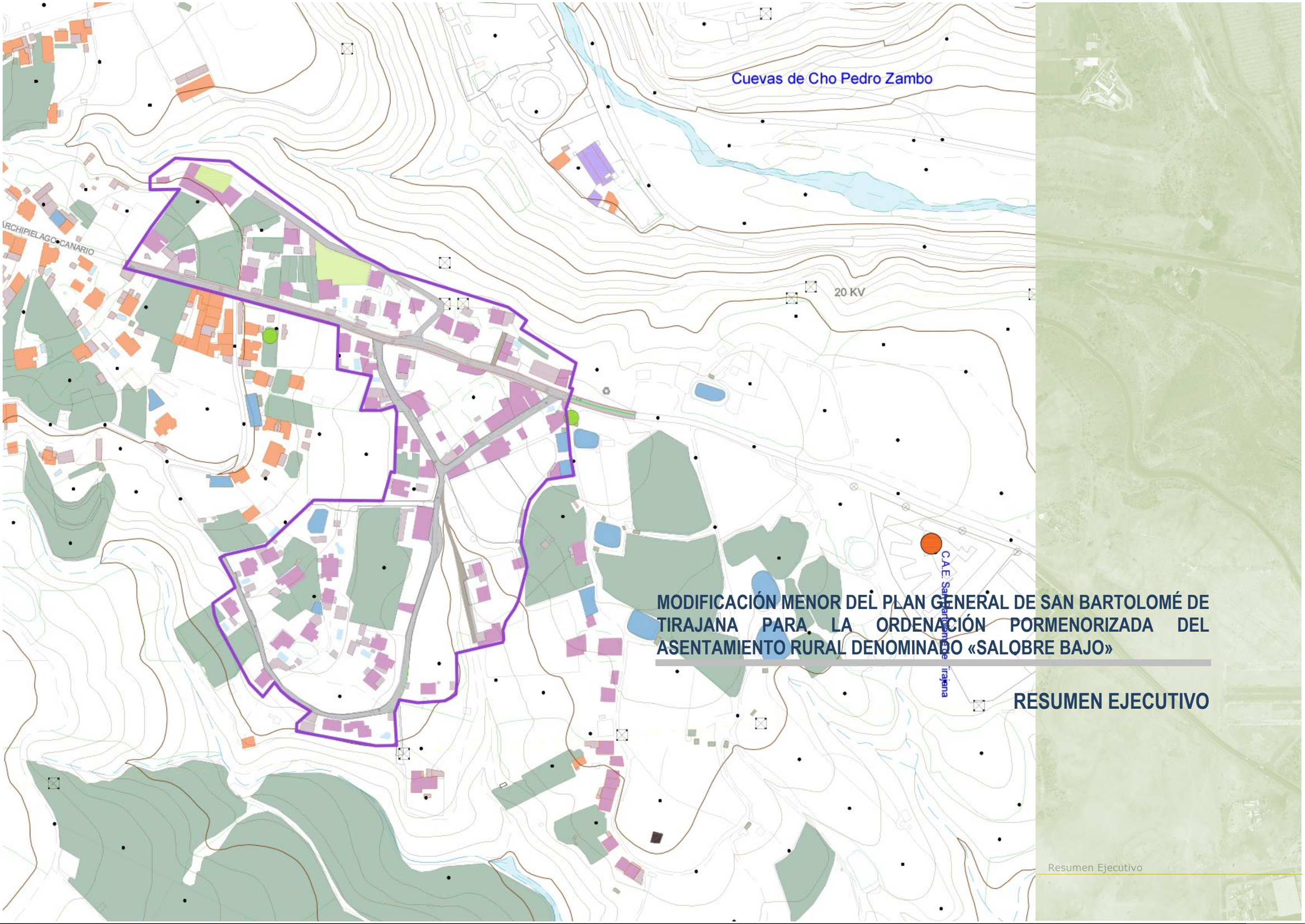
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08 Ver sello

- 1/8 -

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

RESUMEN EJECUTIVO

Resumen Ejecutivo

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO. 1
1. INTRODUCCIÓN. 1
2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR 1
3. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 2
3.1 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA. 2
PLANOS 3
1.- SITUACIÓN / ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 3
2.- ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL 3

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08 - 3/8 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

RESUMEN EJECUTIVO.

1. INTRODUCCIÓN.

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación del artículo 144.2 de la **Ley 4/2017**, **de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, que lo incorpora como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25.3 de la referida legislación estatal en materia de suelo, y, tal como establece el artículo 21.1 del Reglamento General de la Ley 4/2017, aprobado mediante decreto 181/2018, de 26 de diciembre, este documento debe contener:

a) La 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

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

La delimitación de un concreto asentamiento rural se corresponde con la presencia de un núcleo poblacional que cumple con la caracterización exigida legalmente para su ordenación urbanística, circunstancia ésta que justifica una propuesta de modificación menor del correspondiente plan general vigente.

El ámbito propuesto del «SALOBRE BAJO» reúne las condiciones legales exigidas para su delimitación como asentamiento rural, así como su ordenación tanto estructural como pormenorizada.

El objetivo que se persigue es la delimitación y ordenación del núcleo poblacional mediante MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOSBDT'96 PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO» mediante el establecimiento de criterios y objetivos establecidos en la legislación vigente.

Dicha delimitación se define gráficamente en los planos de ordenación correspondientes incorporando las tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, tal y como exige el artículo 29.1 de la LEA y al amparo del artículo 86.9 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se han propuesto tres alternativas de ordenación para el ámbito de esta MM cuyas principales diferencias estriban en la definición de la ocupación territorial de ordenación del actual conjunto edificatorio y del necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, tal y como determina el artículo 35.3 de la LSyENPC'17 así como las medidas de integración paisajística.

Los usos principales del suelo son de carácter residencial, si bien son admisibles otros usos de carácter artesanal y talleres compatibles con la vivienda, el uso industrial, comercial y de servicios vinculados a la actividad agraria y equivalente, igualmente la prestación de servicios profesionales y los usos turísticos en edificaciones prexistentes; tal y como prevé el art. 69 DE Usos admisibles en los asentamientos de la LSyENPC'17.

En todas las alternativas se mantiene el viario principal estructurante existente, si bien existe un viario secundario constituido por dos vías pavimentadas de acceso rodado que se constituye como un desdoblamiento en el lugar denominado actualmente «SALOBRE BAJO» y que permite el acceso a parte de las edificaciones residenciales en presencia, así como 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.

Las principales diferencias que se establen entre las tres alternativas son las siguientes:

- **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 la delimitación 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.
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

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros con una finalidad diferente al objeto de la ordenación requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08 - 4/8 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11

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.

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).

Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación con el objetivo de constituir un **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) que incluye la previsión de dos unidades de actuación que incluyen el uso dotacional/equipamiento.**

.

Dicha Altenativa 2 es la seleccionada para la ordenación del ámbito para su aprobación inicial.

3. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOSBDT'96 PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO» constituye un ámbito de superficie 103.941,88 metros cuadrados.

La ordenación propuesta, de conformidad con las determinaciones previstas en la LSyENPC'17, incorpora al asentamiento rural «aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del límite exterior del ámbito para el cual se deben excluir los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes sin que en ningún caso el espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso formen parte de dicho asentamiento».

El documento de ordenación incorpora aquellas edificaciones situadas con total certeza por la definición de dicha delimitación exterior de 200 metros del límite exterior del ámbito. No obstante lo anterior, los interesados podrán, mediante la presentación de documentación y mediciones precisas, justificar la aplicación del apartado anterior a edificaciones que, no encontrándose dentro del área delimitada para el asentamiento rural, se acredite que se ubican, efectivamente, a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación del asentamiento rural ordenado por esta MM del PGO, de acuerdo a los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 35 de la LSENPC o norma que lo sustituya.

3.1 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Los suelos correspondientes a la ordenación quedan clasificados, categorizados y subcategorizados con **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).**

Se prevé un crecimiento máximo de la edificación de 5.859,63 metros cuadrados que constituyen un 25% de la edificabilidad residencial actualmente existente dentro de la delimitación de ordenación del asentamiento para atender al crecimiento endógeno de la población (de conformidad con el artículo 35.6 de la Ley 4/2017), así como al uso dotacional/equipamiento propuesto.

Dicha edificabilidad permite la consolidación de 20 nuevas viviendas, con carácter residencial, así como el uso dotacional/equipamiento en la zona de expansión. Dicha zona tiene una superficie total de 11.533 m² divididas en dos unidades.

Las características estructurales del ámbito ordenado son las siguientes:

Ordenación estructural de la ordenación	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)
Área perimetral del asentamiento rural	98.922,16 m²
Nº de viviendas dentro del perímetro del asentamiento rural	78
Nº de viviendas situadas a < de 200 metros del límite exterior (orientativo)	82
Densidad max. del asentamiento delimitado	9,81 viviendas/ hectárea
Usos principales	Residencial,
Uso complementario	s/art. 69 LSyENPC'17
Uso dotacional/Equipamiento	859,63 m².
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes Áreas nuevas de vegetación
Ml de viario.	1.178,98

La Modificación Menor define dos unidades de actuación, la U.A.1 de 4.824 m² y la U.A.2 - 6709 m² donde se establece una edificabilidad residencial total de 2500 metros cuadrados prevista su ejecución por el sistema de cooperación mediante plan especial y una dotación/equipamiento de 859,63 metros cuadrados, distribuidos de manera equitativa. Las respectivas unidades de actuación se componen por las siguientes parcelas catastrales:
Las características de la Unidad de Actuación son las siguientes:

Nº		PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUP AFECTADA A U.A.	TOTAL	%	TIPOLOGÍA DOTACIONAL	SUPERFICIE	ALTURA MAX.	OCUP. MAXIMA	EDIF. MAX	SUP CONSTRUÍDA
U.A. 1	14	35020A017002130000EO	255.589	3.804	**4824**	42%	Residiencial	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	**6709**	58%	Residiencial	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**

Los parámetros básicos de la ordenación pormenorizada son:

Ordenación pormenorizada de la ordenación	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)
Área perimetral del asentamiento rural	98.922,16
Superficie de parcelación (APH)	3.000 m² / 1.000 m²
Edificabilidad máxima	0,083 (250 m2) / 0,25 (250 m2)
Ocupación máxima	8,33 % / 25%
Nº de plantas S/R	2
Nº de plantas B/R	1
Frente máximo	15 m
Altura libre interior	3,10 m
Retranqueo mínimo fachada	3 m
Separación mínima a linderos	3 m
Tipo de cubierta	Plana / Inclinada
Tipología edificatoria	Aislada / Adosada

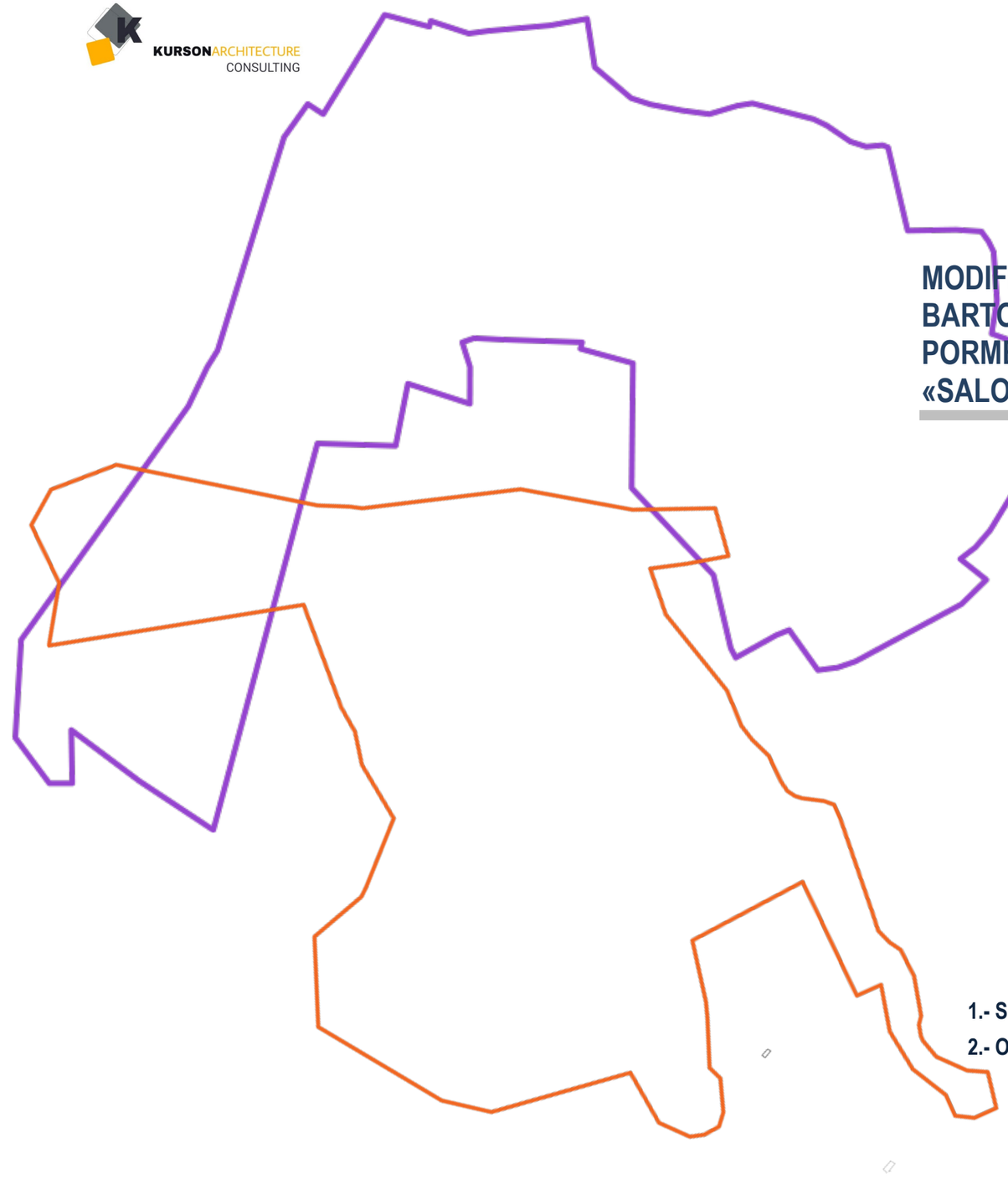
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros con una finalidad diferente al objeto de la ordenación requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08 - 5/8 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11

KURSONARCHITECTURE
CONSULTING



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

1.- SITUACIÓN / ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

2.- ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros con una finalidad diferente al objeto de la ordenación requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

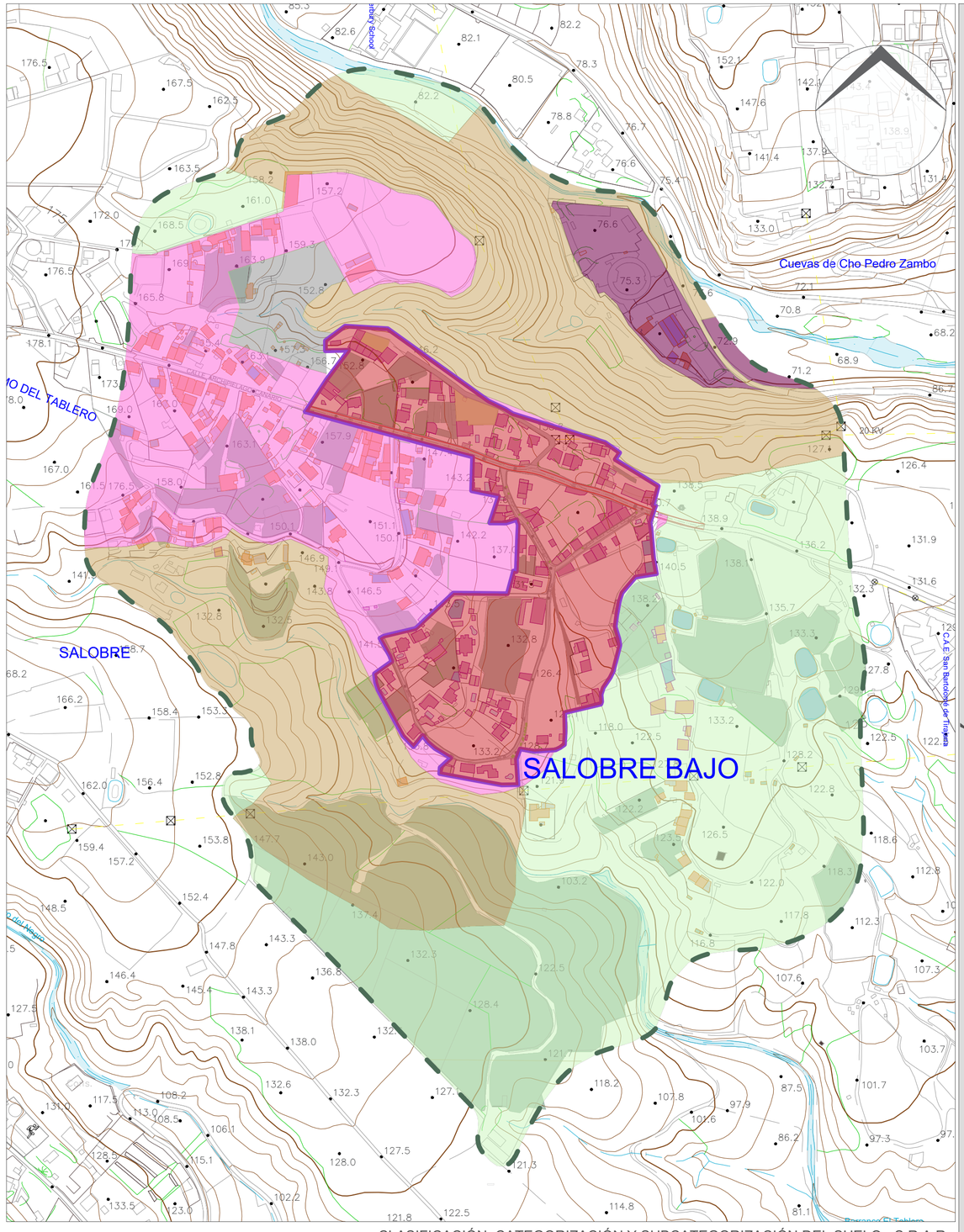
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08 - 6/8 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11



SITUACIÓN



ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PORYECTADA



CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO - S.R.A.R.

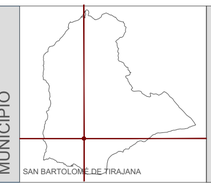
ESC 1:4.000

SITUACIÓN / ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

LEYENDA

SUPERFICIE 98.922,16 m2 - DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL

MUNICIPIO



ISLA



Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000 1:5.000

PLANOS RESUMEN EJECUTIVO
PLANO DE SITUACIÓN / ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO **RE.01/02**

PROMOTOR:
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MARZO 2026

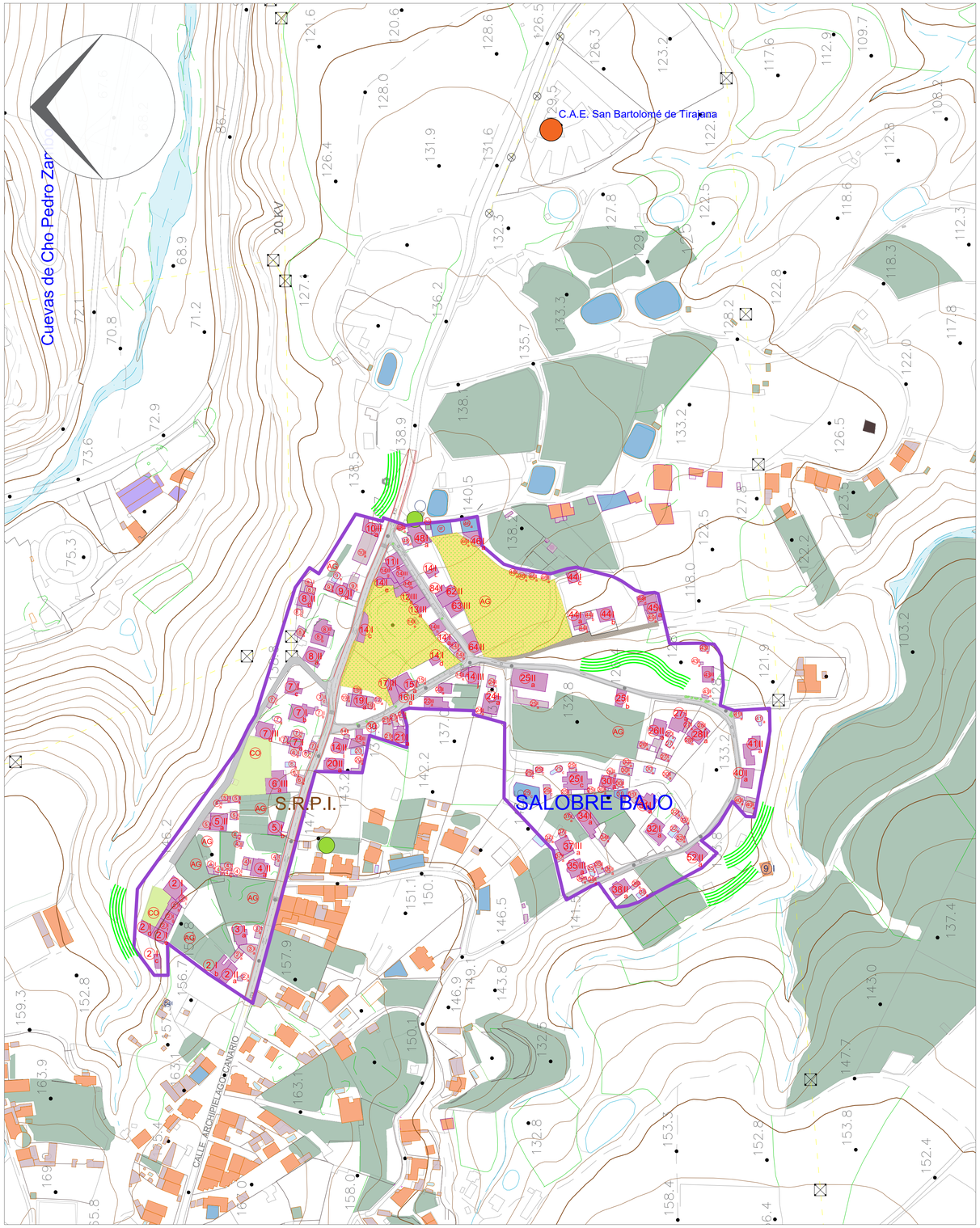
KURSON ARCHITECTURE

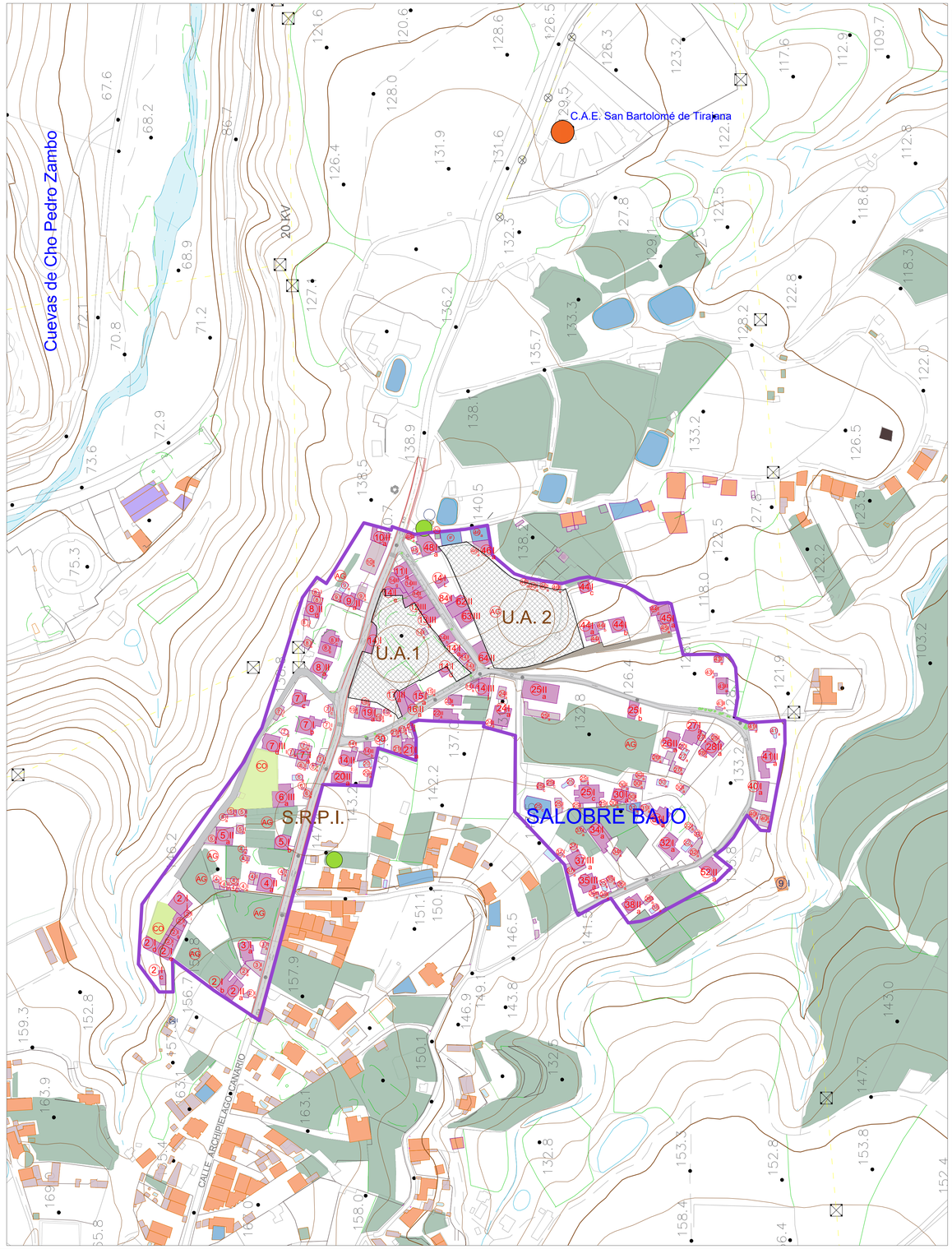
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa		Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044		Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11





ESC 1:2.000

ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL

LEYENDA

- ARBOLADO DE NUEVA PLANTACIÓN
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- ZONA DE EXPANSIÓN DEL ASENTAMIENTO/CRECIMIENTO VEGETATIVO FUTURO. ART. 35.3 LEY 4/2017
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (SUP.= 4.824m2)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (SUP.= 6.709m2)
- SUPERFICIE 98.922,16 m2 - DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL
- DOTACIONES EXISTENTES
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**	Nº proyecto: 34_2023	Escala: 1:2.000	**PLANOS RESUMEN EJECUTIVO** ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A1	PLANO **RE.02/02**	KURSON ARCHITECTURE	MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA / ISLA: GRAN CANARIA

PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

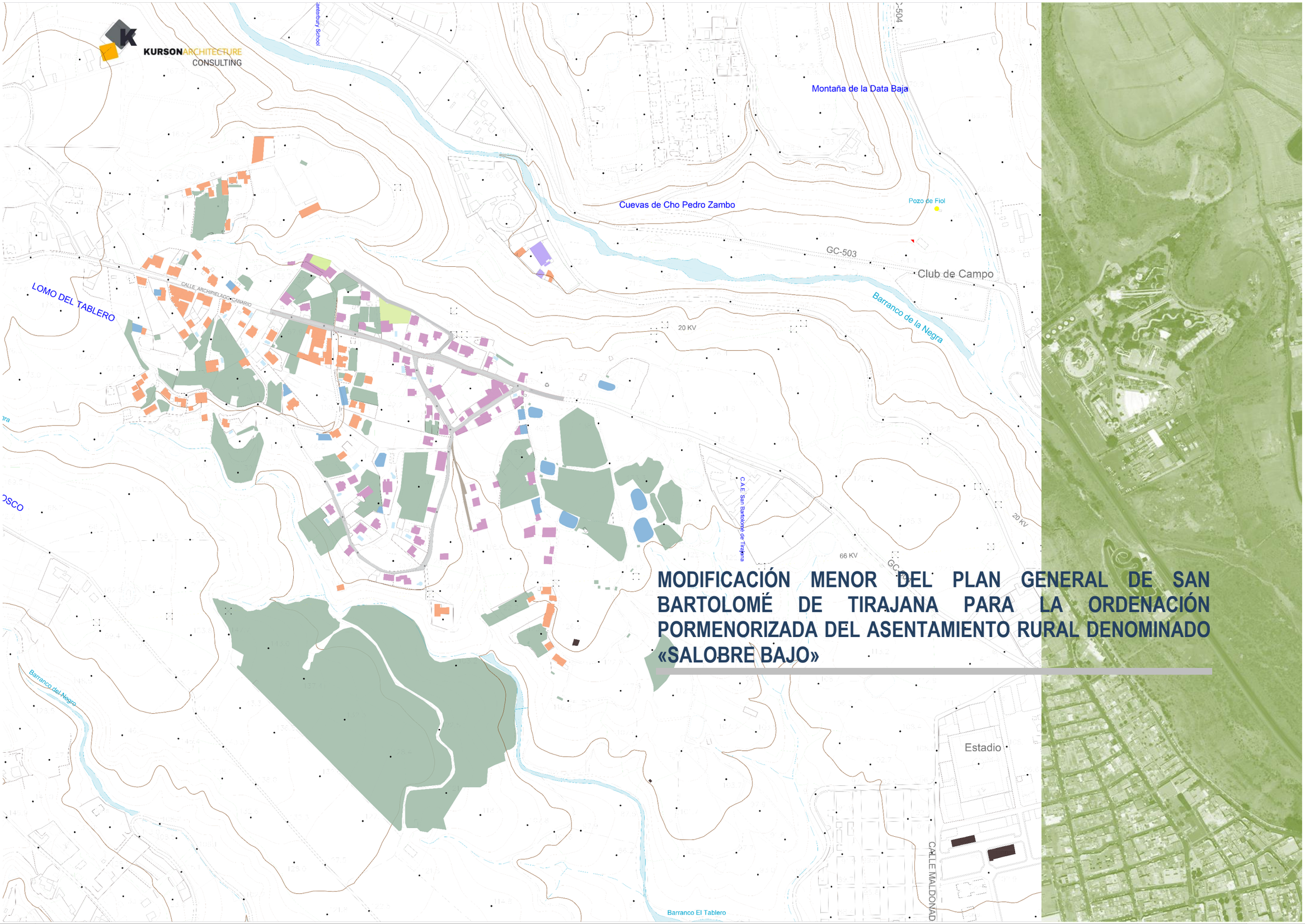
ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 109-1º 35019-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

MARZO 2026

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:07:34
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-014044 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6D93FFCAFCBE2D6C0D70B9C12E26DB51
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:08

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:11

KURSONARCHITECTURE
CONSULTING



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

KURSONARCHITECTURE
CONSULTING





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
MEMORIA DE INFORMACIÓN

KURSON GHATTAS ANA - 43652505T

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2026.05.27 20:16:33 +01'00'

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 2/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

INDICE

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN....1
1. -OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 1
2. ANTECEDENTES. 1
2.1 INFORMES Y ALEGACIONES PRESENTADAS EN LAS DIFERENTES FASES DEL PROCEDIMIENTO. 1
2.1.1 RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS_FASE EVALUACIÓN AMBIENTAL. 1
2.1.1 RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS_FASE APROBACIÓN INICIAL. 3
3. DATOS GENERALES....4
3.1 PROMOTOR 4
3.2 EQUIPO REDACTOR 4
4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS. 4
4.1 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA....4
4.2 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. 4
4.2.1 Periodo prehispánico....4
4.2.2 Periodo pos-conquista 4
4.2.3 El siglo XX....5
5. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO. 6
5.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO. 6
6. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN....6
7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O.U. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. 7
7.1 CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA. 8
7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN. 8
7.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL. 8
8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. 9
9. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN....9
10. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN. 10
10.1 EL CONCEPTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES. LEGISLACIÓN VIGENTE....10
10.2 MARCO URBANÍSTICO....11
10.2.1 El planeamiento urbanístico. 11
11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD....11
12. ÁMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN....12
12.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN....12
12.2 ÁMBITO DE ESTUDIO. 12
13. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE AFECCIÓN....13
13.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. 13
13.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC)....13
13.1.2 PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09). 14
13.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A). 14
13.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CORREDORES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (PTE-31). 15
13.1.5 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05) 16
13.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES. 16
13.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA....16
14. CARACTERIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 17
15. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL. 17
15.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA....17
15.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA. 18
15.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE. 18
15.4 ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO. 18
15.5 EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN. 18
15.6 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO. 18
16. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES....18
17. PROTECCIONES TERRITORIALES. CARACTERIZACIÓN. 19
17.1 ESPECIES PROTEGIDAS. 19
17.2 CAMBIO CLIMÁTICO Y EFICIENCIA ENERGETICA. 20
17.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL. 20
17.4 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA. 21
18. ANEXO 1....22
INFORMACIÓN GENERAL. 23
INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL. 24
DIAGNÓSTICO. 24
ORDENACIÓN. 25
19. ANEXO 2....1
20. ANEXO 3....7
TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN 1
TÍTULO II PLANOS....1

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 3/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

TÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA.

CÁPITULO I. ANTECEDENTES

1. -OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de ordenación objeto de la propuesta de Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana que se presenta afecta el área de suelo rústico situado en la zona denominada «SALOBRE BAJO», cuya denominación toponímica forma parte del área denominada «LOMO DEL TABLERO» que figura el mapa de toponimia de Gran Canaria, integrado en la plataforma de la Infraestructura de Datos Espaciales del Cabildo de Gran Canaria (IDE-GC).

En dicho ámbito se han consolidado una serie de edificaciones residenciales situado principalmente en la falda de la Cañada de Montaña Negra con acceso desde el camino Lugar el Salobre hasta el barranco el Tablero, principalmente conformándose en las inmediaciones de las vías Archipiélago Canario, Islas Baleares e isla de Cabo verde.

Dicho núcleo poblacional reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural con un crecimiento sostenido en el tiempo de ocupación con edificaciones varias del territorio circundante. Actualmente existen 77 viviendas aproximadas dentro de los límites del asentamiento rural que se propone ordenar y alrededor de 84 viviendas contabilizadas en los 200 metros geométricos desde el límite inferior de la delimitación del asentamiento, de conformidad con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSyENPC'17 a las que tendrán que sumarse aquellas que resulten de la aplicación concreta del artículo 35.2 de dicha ley.

2. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, en adelante PGOSBDT'96, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996; en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la Normativa del Plan General, así como todas las modificaciones puntuales, suspensiones y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el 2012.

Con la entrada en vigor de la Ley de Directrices, así como la vigencia 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, en adelante TRLOTC'00, con fecha de 30 de diciembre de 2011 se firma un Convenio entre la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación del suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística y la implantación de sus equipamientos complementarios **así como la definición de los asentamientos rurales consolidados** desde la entrada en vigor del anterior Plan General de San Bartolomé de Tirajana. Todo ello, de conformidad con el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la 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.

3. INFORMES Y ALEGACIONES PRESENTADAS EN LAS DIFERENTES FASES DEL PROCEDIMIENTO.

3.1 RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS_FASE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Mediante resolución del secretario del órgano ambiental municipal de 12 de diciembre de 2024, se acordó someter a consultas de las de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador Urbanístico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, así como dar traslado de la resolución al interesado y ordenar su publicación en el BOP de Las Palmas por un plazo de 45 días.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 115.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Borrador de la Modificación Menor del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la citada Modificación Menor fueron sometidos a información pública, por un plazo de 45 días, y se ordenó su publicación el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas núm. 155, de 23 de diciembre de 2024 y Boletín Oficial de Canarias núm. 259, de 27 de diciembre de 2024, así como en sede electrónica municipal.

En el expediente administrativo consta que, consultadas las Administraciones y tras la información pública realizada, se recibieron un total de siete (7) informes y una sugerencia presentada por un particular, en referencia a la consulta del documento en cuestión.

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO ESTATAL,

1. Ministerio de Defensa. Secretaria de Estado. DG de Infraestructura. SDG de Patrimonio (19/12/2024 REGAGE2 4s00094830677), donde se informa que:
«(...) Tiene poco tiempo para emitir informe respecto a la consulta solicitada y que en consecuencia y, sin perjuicio de formular las alegaciones cuando dicho informe esté culminado, con carácter preventivo se manifiesta que los efectos del silencio serán **DESFAVORABLES** en lo que atañe a las propiedades militares a la Defensa Nacional en el Proyecto planteado, solicitándose la suspensión del expediente hasta que finalicen los estudios pertinentes.".»

En este sentido, y teniendo en cuenta que se hace relación a los efectos del silencio DESFAVORABLES en lo que atañe a las propiedades militares y a la Defensa Nacional en el Proyecto planteados, si los hubiera; se modifica la memoria de ordenación incluyendo en el artículo 22.1.4.d), referido al régimen de usos: «En

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 4/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

relación con las actuaciones o edificaciones que se pretendan llevar a cabo en el ámbito; así como tratándose de cualquier incidencia que puede afectar al dominio o a un servicio público de titularidad estatal y con afección a la Defensa Nacional; se hace constar a estos efectos, que la carencia del informe vinculante del Ministerio de Defensa vicia de nulidad cualquier ejecución de dicha actuación, edificación o incidencia siendo, en todo caso, desfavorables.»

2. Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Secretaría General de Telecomunicaciones Digitales y Seguridad Digital. Área de Administraciones Públicas. (17/01/2025, REGAGE 25s00003473543), en el que se pone de manifiesto:

«Al tratarse de un documento preparatorio dicha administración no emite informe, pero en base al principio de cooperación interadministrativa, presenta un Anexo con unas consideraciones en materia de comunicaciones que el promotor debe de tener en cuenta, tal y como se expone a continuación (…)»

En relación con este informe, se añade en la memoria de ordenación el **ANEXO Nº2** referido a las consideraciones en materia de comunicaciones que el promotor debe de tener en cuenta a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO AUTONÓMICO,

3. Servicio Canario de Salud. Dirección General de Salud Pública (14/01/2025, REG21691. SCS/3767), en el que se pone de manifiesto:

«Que no hay nada que objetar al documento examinado, pero si establece una serie de medidas que se deberán de tener en cuenta con el fin de minimizar el potencial impacto negativo en la salud o en el bienestar de las personas por la deriva de las obras, que podrían afectar a: calidad del aire, contaminación de agua y suelo, emisión de ruido y vibraciones, generación de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios

Siempre que sea necesario, se deberán tomar todas las medidas pertinentes para prevenir, reducir o compensar los posibles efectos negativos que ese plan pudiese tener en los factores antes señalados, y si fuera necesario, llevar a cabo actividades para un adecuado seguimiento ambiental.

Desde el ámbito de protección de la salud, se recomienda por tanto que se tenga en cuenta las observaciones y recomendaciones que se han expuesto, así como cualquier otra que considere adecuada para la protección de la salud, el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente.»

En relación con el informe emitido por la Dirección General de Salud Pública del Servicio Canario de Salud con fecha 14 de enero de 2025 (referencia SCS/3712, REG21395), relativo al procedimiento de evaluación ambiental de la actuación prevista en la zona de Isla Jamaica, San Bartolomé de Tirajana, se informa lo siguiente:

El promotor toma conocimiento y asume las observaciones y recomendaciones recogidas en el citado informe, el cual no formula objeciones al documento ambiental examinado, si bien establece una serie de medidas preventivas destinadas a minimizar los posibles impactos negativos en la salud y el bienestar de la población durante la ejecución de las obras.

En cumplimiento de dichas recomendaciones, se incorporan las siguientes medidas preventivas, correctoras y de seguimiento al plan de actuación:

1. Calidad del aire

Control de emisiones de polvo mediante riego de superficies, cubrición de acopios y limpieza periódica de viales.
Mantenimiento de la maquinaria en condiciones óptimas y uso de equipos de bajas emisiones.

2. Contaminación de agua y suelo
Prohibición de vertidos directos al terreno o al sistema de saneamiento.
Almacenamiento de combustibles, aceites y materiales contaminantes en zonas impermeabilizadas y protegidas.
Gestión adecuada de aguas residuales y de limpieza, conforme a la normativa vigente.

3. Ruido y vibraciones
Limitación de los trabajos más ruidosos al horario diurno.
Revisión técnica de equipos para minimizar ruidos y vibraciones innecesarias.
Cumplimiento de los niveles máximos establecidos en la normativa de protección frente al ruido.

4. Gestión de residuos
Separación y gestión selectiva de los residuos de obra a través de gestores autorizados.
Prohibición de vertidos incontrolados o acumulaciones de escombros fuera de las zonas designadas.

5. Tráfico y accesos
Señalización y planificación de accesos provisionales que garanticen la seguridad peatonal y vehicular.
Coordinación con las autoridades municipales para minimizar afecciones al tráfico y al acceso a bienes y servicios.

Asimismo, se prevé la realización de un seguimiento ambiental durante las fases de ejecución, con el fin de verificar la correcta aplicación de las medidas adoptadas y garantizar la protección de la salud pública y del entorno.

Con todo ello, se considera atendido el contenido del informe del Servicio Canario de Salud, integrando sus recomendaciones en la documentación técnica del proyecto y en la planificación de la actuación prevista en la zona de Salobre Bajo.

4 Servicio Canario de Salud. Dirección General. Recursos Económicos (22/01/2025, REG44389. SCS/722), donde se informa que:

«que no existe ningún equipamiento/dotación con uso sanitario afectado por este instrumento.»

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO INSULAR

5. Ayuntamiento de Mogán. Negociado de Planeamiento. (20/02/2025, REGAGE25s00012145778), en el que se pone de manifiesto:

«(...)no hay nada que objetar al documento examinado»

6- Ayuntamiento de Santa Lucia de Tirajana. Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. (20/02/2025. 2025-S-RC-9272), donde se concluye que:

«(...)no hay nada que objetar al documento examinado»

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 5/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

3.2 RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS_FASE APROBACIÓN INICIAL.

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO ESTATAL

1- Ministerio Para La Transición Ecológica Y El Reto Demográfico Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General De La Costa Y El Mar, de fecha 28 de mayo de 2025, n.º registro de ENTRADA 12662 Y DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2025, N.º REGISTRO DE ENTRADA 13011, EN EL QUE SE PONE DE manifiesto:

En relación con el informe emitido por la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de fecha 27 de mayo de 2025 , en el que se indica la necesidad de representar la delimitación de la zona de influencia del litoral conforme al artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, se procede a su subsanación incorporando dicha delimitación en la documentación gráfica del presente instrumento.

A tal efecto, se añade el Plano de Información **IT.19/15 SERVIDUMBRES DE COSTAS Y DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**, en el que se grafía la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre y su zona de influencia en relación con el ámbito de estudio. A partir de dicha representación, se justifica que el ámbito objeto de la Modificación Menor se localiza a una distancia superior a 2,30 km respecto a la ribera del mar, quedando claramente fuera de la zona de influencia litoral y, por tanto, sin afección por la normativa de Costas.

Asimismo, se hace constar que, dada la naturaleza de la actuación —ordenación pormenorizada de un asentamiento rural en ámbito exclusivamente terrestre—, no se prevén actuaciones con incidencia en el medio marino. No obstante, se advierte que, en el supuesto de que en el futuro se derivase la necesidad de ejecución de obras o actuaciones en el medio marítimo, será preceptiva la solicitud del correspondiente informe de compatibilidad con la Estrategia Marina, de conformidad con la legislación sectorial vigente.

2.- Ministerio De Defensa, Secretaría De Estado Dg. De Infraestructura, Sdg. Patrimonio, de fecha 2 de junio de 2025, n.º registro de entrada 12966 y de fecha 2 de junio de 2025, n.º registro de entrada 13068, donde se concluye que:

Se emite informe FAVORABLE.

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO AUTONÓMICO,

3.- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y soberanía Alimentaria del Gobierno de Canarias de fecha 13 de octubre de 2025, n.º registro de entrada 25298, en el que se pone de manifiesto:

En respuesta a la alegación presentada, se concluye que la ordenación propuesta ha sido revisada incorporando las determinaciones necesarias para garantizar la adecuada compatibilidad entre el asentamiento rural y la actividad agraria y ganadera existente en su entorno.

En particular, se han tenido en consideración las condiciones establecidas en la normativa sectorial aplicable, especialmente las determinaciones del Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-09) en relación con las distancias entre explotaciones ganaderas y núcleos de población, reconociendo la situación preexistente y consolidada de la actividad ganadera en el ámbito.
Asimismo, se han incorporado medidas específicas de integración y protección, entre las que destaca la implantación de un cordón de vegetación autóctona en las zonas de contacto, con el fin de mejorar la transición entre usos, reducir posibles afecciones derivadas de ruidos, olores o partículas, y reforzar la integración paisajística del conjunto.

Del mismo modo, la ordenación propuesta responde a criterios de contención del crecimiento y preservación del suelo agrario, evitando la ocupación innecesaria de nuevos terrenos y favoreciendo la coexistencia equilibrada entre los usos residenciales y las actividades primarias.

En relación con las medidas solicitadas para evitar las afecciones de las ganaderías vecinas y las redes de riego que pudieran existir en la zonas, por un lado, se añade la implantación de un cordón de vegetación autóctona en las zonas de contacto en el Plano de Ordenación **ORD.05/07 ALTERNATIVA 2 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA** y por otro lado, se añaden los puntos 18.1.2.3 y 20.1.2 de la Memoria de Ordenación en relación con la afección de las redes de riego.

EN RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES DE ÁMBITO INSULAR

4.- Consejería de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria, Servicio de Planeamiento y Paisaje, de fecha 24 de julio de 2025, n.º registro de entrada 18483 en el que se pone de manifiesto:

En relación con el punto 3.1. del informe relativo al análisis de las tipologías, figuran mencionadas en el TOMO II, de la Memoria de Ordenación.

En relación con el punto 3.3. del informe referido al Refuerzo de Centralidad Territorial El Tablero (RES-038) de insuficiencia de arbolado se detalla mejor la relación entre dotación/espacio libre por lo que indirectamente se aclara más sobre la implantación de vegetación en estos espacios. Por otro lado, en relación con la Modernización de la vía intermedia (RV-044) que afecta a un tramo de la vía GC-604, se realiza mención a dichos condicionantes en el artículo 12.1 Estructura viaria y en el Capítulo IV, apartado 2. Estudio de movilidad (apartado nuevo) del TOMO II.

En relación con el punto 3.4. del informe se modifica la Alternativa 2 de conformidad con la delimitación propuesta por el Cabildo, modificando todos los planos y apartados que conciernen a dicha modificación.

En relación con el punto 3.5.1. del informe que propone establecer franja de separación respecto a laderas en norte y sur: se incluyen en el artículo 23 relativo a PROTECCIÓN DE BORDES DEL ASENTAMIENTO, así mismo los artículos del Plan Insular se incluyen en la normativa (art. 211, 212, 183, 193).

Las medidas de integración paisajística acabados, etc., se incluyen en el Capítulo II relativo a DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, en el apartado de CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN del TOMO II.

En relación con el punto 3.5.2. del informe donde se solicita que la vegetación a utilizar sea autóctona - se indica en las propuestas de arbolado a lo largo del TOMO II que la vegetación deberá ser autóctona.

En relación con el punto 3.5.3. del informe donde se solicitan medidas expresas para proteger y preservar la cantonera se incluye un apartado 3, en las CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES de las DETERMINACIONES PARALA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En relación con el punto 3.5.4. del informe sobre las condiciones de las luminarias del alumbrado público, se incluye un apartado 3, en el artículo 21 del TOMO II referido a las CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 6/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

En relación con el punto 3.5.5. del informe sobre las condiciones del saneamiento, se incluye un apartado 3, en el en el artículo 21 del TOMO II referido a las CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

En relación con el punto 3.5.5. del informe sobre la necesidad de inclusión en los planos del corredor eléctrico del Plan Territorial Especial de Corredores Eléctricos de Gran Canaria (PTE-31) se incluye referencia en el en el artículo 9 del TOMO II y su plano correspondiente IT.18/18 del TOMO I.

4. DATOS GENERALES

4.1 PROMOTOR

La presente Modificación Menor (en adelante MM) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente es promovida los vecinos del núcleo de población de «SALOBRE BAJO» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas,** en el municipio de San Bartolomé de Tirajana con sede en Vía Montaña Negra 19-B, «El Salobre».

4.2 EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por parte del despacho de arquitectura, con nombre comercial KURSON ARCHITECTURE CONSULTING, con domicilio en Carretera General del Cardón 100-1º en Las Palmas de Gran Canaria; firmado por Ana Kursón Ghattas, con D.N.I. 43.652.505-T, de profesión arquitecto con número de colegiación C.O.A.G.C. N.º 1398.

5. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

5.1 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

La evolución de la tipología de la vivienda y del asentamiento se basa en parámetros socioeconómicos registrados en la región, isla o comarca en un determinado momento, además de los niveles de antropización del medio natural y la determinación evolutiva de los variados modelos de ocupación surgidos o modificados en cada etapa histórica. Los citados factores se complementan con la información aportada por los trazados internos de los núcleos, los sectores territoriales de ocupación y el predominio de una tipología de vivienda sobre otras, favoreciendo todo ello completar nuestra visión sobre una sustancial fracción del substrato cultural de los colonos; sus mecanismos de adaptación al nuevo espacio; la pervivencia de formas heredadas de los antiguos ocupantes del territorio; las soluciones de habitabilidad asumidas por cada comunidad ante idénticos problemas; las formas y ubicación de los núcleos y del propio hábitat dentro del paisaje; las estrategias de explotación de las tierras productivas como vía de influencia en la distribución y concepción de las tipologías de las viviendas, así como en sus formas de agrupación; las características de las redes de comunicación y de abastecimiento; la determinación del emplazamiento de los núcleos de población o la de los propios bienes inmuebles; y sus variedades de usos dentro del ámbito agrario, según la fase histórica estudiada, tal como sucede con los inmuebles de menor valor económico (cueva, choza, casa pajiza, casa exenta prehispánica)

En general, el patrimonio arquitectónico regional es la muestra de un amplio conjunto de profundas influencias foráneas y relictos prehispánicos adaptados, en parte, a las peculiaridades, recursos materiales y evolución socioeconómica de los campesinos del archipiélago. Fusión y sincretismo cultural se unen en las tipologías del hábitat y de las viviendas, donde las influencias de los ámbitos ibérico y mediterráneo se manifiestan a través de dos modelos preponderantes: la vivienda de planta cuadrada con patio central y la casa-cubo. Además, la arquitectura rural presentaba, con mayor claridad que en el ámbito urbano, dos grandes tendencias formales relacionadas con el marco social: las construcciones de índole popular y la arquitectura culta. Las edificaciones rurales populares tienen como elemento fundamental la casa cubo de formas simples, realizada con materiales constructivos tomados en el mismo lugar de edificación, con una escasa división interna del espacio y caracterizada por su amplia perdurabilidad tipológica en el tiempo. La cueva, la choza, la casa terrera o de un piso y la vivienda de alto y bajo son las cuatro estructuras habituales asociadas a esta considerable fracción de la población. La arquitectura culta tiene mayor variabilidad tipológica y menor periodo de vigencia en sus modelos, al estar abierta continuamente a las influencias exteriores.

Esta evolución de los hábitats agrícolas y sus características se dan lugar en el área de estudio objeto de este documento de Aprobación Inicial, tanto en el núcleo poblacional del Lomo de los Palmitos como en los núcleos poblacionales aledaños existe una variedad de tipologías fruto de la herencia arquitectónica de la isla.

En un recorrido por el área se puede apreciar que las viviendas son, en su mayoría, aisladas con un pequeño núcleo entre medianeras, de una sola planta y azotea transitable. Casi todas las viviendas cuentan con anejos que forman parte de las viviendas.

5.2 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Si realizamos un breve recorrido por la evolución histórica de los núcleos de población y asentamientos en la Isla de Gran Canaria desde el periodo hispánico hasta la actualidad, se definen 3 fases de relevancia:

- Periodo prehispánico
- Periodo por conquista
- El Siglo XX

5.2.1 Periodo prehispánico

La distribución del poblamiento prehispánico a partir de los datos de la Guía del patrimonio arqueológico de Gran Canaria denota la existencia de dos mundos diferenciados: uno, el del interior, donde el hábitat troglodita es dominante, y otro, periférico, con un emplazamiento costero de viviendas en casas construidas con muros de piedra y tejados de maderas y ramas. La altitud media de unos y otros es significativa: 165,4 metros de altitud media para los asentamientos en casas, por 522,6 metros en el caso de las cuevas. De alguna manera, es éste un patrón que estaría relacionado con la tradicional división escalonada del territorio en tres niveles: costa, medianías y cumbres, a cada uno de los cuales corresponden diferentes recursos territoriales y hábitats.

Una población de base agrícola pastoril como la canaria optaría razonablemente por una localización de sus asentamientos con opciones de acceso a los recursos de los diferentes ecosistemas.

El modelo se completa con los caseríos cerealistas, normalmente ubicados en medianías altas y con una producción orientada a abastecer a la población local, y los puertos o embarcaderos naturales, por donde se establecían las principales conexiones y se exportaba la producción azucarera. Esto genera que se produzca nuevamente la división costa, medianías y cumbres, donde la población pudiente se asienta junto a los centros azucareros –centros económicos y decisorios y la población económicamente menos favorecida opta por los emplazamientos cerealísticos.

5.2.2 Periodo pos-conquista

La conquista produjo una concreción del sistema hidráulico para el poblamiento canario estableciendo una economía básicamente agraria, domesticándose el medio estableciéndose una densa red de acequias y canales para los regadíos, aportando un importantísimo y muy abundante patrimonio hidráulico.

Se define una Jerarquía entre islas de Realengo y Señorío que definen un nuevo esquema que con los procesos colonizadores de finales de del siglo XV y, sobre todo**, del siglo XVI, se configuraría la red histórica de asentamientos**. En Gran Canaria los núcleos se localizaron preferentemente en la mitad norte

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 7/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

de la Isla, donde los recursos hídricos y los suelos de calidad son más abundantes. El poblamiento se articula según las cuencas de los barrancos, que trazan una distribución aparasolada desde la cumbre central, lo que más tarde contribuiría a perfilar el mapa administrativo municipal de la Isla

Como hemos venido destacando, uno de los principales factores que contribuyen a entender el sistema de poblamiento es la herencia histórica. El origen y la dinámica del poblamiento están sujetos a los cambios económicos y sociales y por tanto los núcleos y entidades de población son resultado de una ocupación continuada del territorio.

Con la crisis del azúcar durante el siglo XVII el paisaje agrario transmuta, pero el sistema de poblamiento se consolida, concretándose en torno a los núcleos agrícolas, ahora ya ocupados en una producción más diversificada.

La red de asentamientos se consolida durante los siguientes dos siglos en torno a las entidades antes señaladas. De acuerdo a estudios diversos sobre el carácter originario del poblamiento se articula siguiendo las cuencas de los barrancos, que trazan una distribución aparasolada desde la cumbre central hasta la costa, lo que más tarde contribuiría a perfilar el mapa administrativo municipal de la Isla.

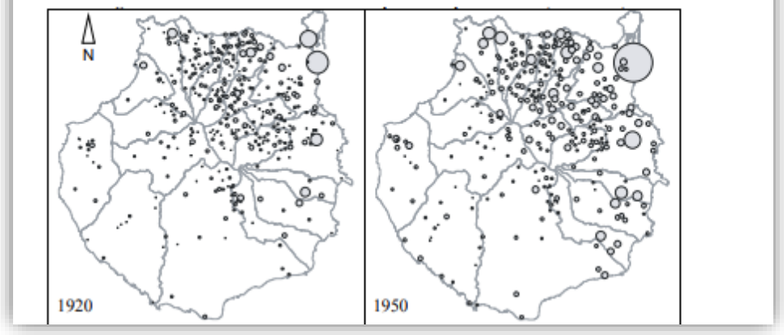
5.2.3 El siglo XX

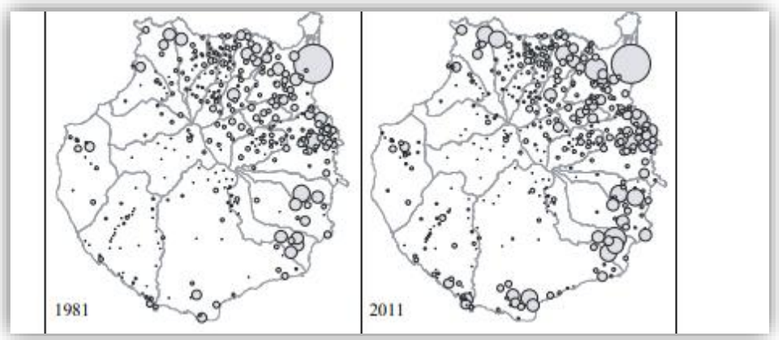
A partir del siglo XX se produce un cambio de modelo del asentamiento ocasionada por diversas circunstancias acontecidas en Gran Canaria, entre ellas y de manera significativa, el crecimiento del sector turístico que actualmente es aproximadamente el 33% del PIB de Canarias generando una fuerte trasformación a distintos niveles social, económico, cultural y también territorial que ha afectado de forma notable al sistema de poblamiento. La agricultura había dejado de liderar el sector económico para ocupar un lugar marginal, relegado por el sector terciario, todo lo cual acabó afectando al modelo de poblamiento también.

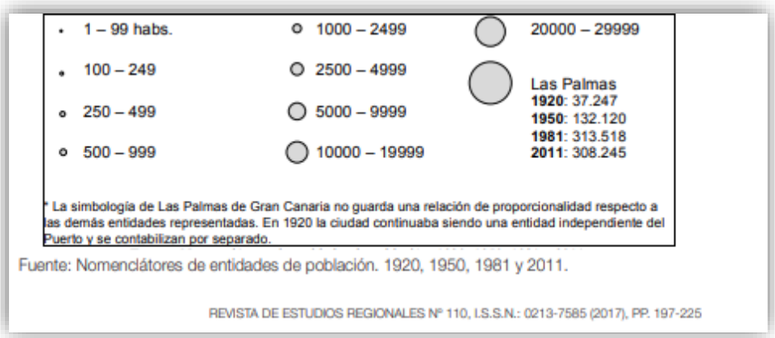
A lo largo de la primera mitad de siglo, la economía seguirá teniendo una base esencialmente agrícola, lo que se refleja en las importantes extensiones de plataneras que aún perviven en el entorno urbano de Las Palmas de Gran Canaria hasta la década de 1950. Durante este Siglo XX se produce una transformación en la que se deja atrás el modelo agrícola-hidráulico hacia un nuevo modelo económico.

FIGURA 8

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL POBLAMIENTO (1920-2011)







Fuente: Nomenclátores de entidades de población. 1920, 1950, 1981 y 2011.

REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES Nº 110, I.S.S.N.: 0213-7585 (2017), PP. 197-225

Realmente no existe consciencia de un momento definido a partir del cual se produce la transformación; es más, hasta sobrepasada la mitad del siglo XX, el modelo de poblamiento corresponde aún a la etapa que hemos denominado «agraria o hidráulica», lo que se traduce en un patrón espacial claramente social, económico, cultural y también territorial, que ha afectado de forma notable al sistema de poblamiento. La agricultura ha dejado de ser el sector económico principal para ocupar un lugar marginal, relegado por el sector terciario, todo lo cual ha afectado al modelo de poblamiento.

Los datos revelan que no existe un momento concreto del periodo en que se inició, sino que se trata en realidad de un proceso paulatino, aunque muy rápido, y que afecta de manera desigual a los diferentes sectores insulares, pero de forma global a la totalidad del sistema de asentamientos. Se inicia al norte, donde la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria comienza a polarizar el poblamiento durante la primera mitad de siglo, y continúa por el este y sur insulares, a raíz del desarrollo turístico y la inversión en infraestructuras que tiene lugar a partir de la década de 1960.

En los primeros años de la década de 1960 el sector terciario ocupa ya mayor proporción de mano de obra que ningún otro sector y las fincas agrícolas han comenzado a desaparecer del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria en primer lugar. Por otra parte, está el proceso de implantación turística, que resultó tremendamente rápido y muy dinámico, de manera que en apenas unos pocos años el sur grancanario, particularmente el municipio de San Bartolomé de Tirajana, se llenó de nuevas urbanizaciones turísticas, que en buena medida se convierten en el motor que dinamiza otros núcleos como San Fernando, El Tablero, Vecindario, El Doctoral, Cruce de Sardina, los cuáles contribuyen a volcar el poblamiento hacia la costa.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 8/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Sin duda, a finales del siglo XX, el proceso está ya muy avanzado, habiéndose producido una ocupación más que evidente de la franja litoral, que afecta especialmente al sur y estos insulares, pero también, aunque de forma diferente, al norte de la Isla, al tiempo que el interior, más rural, se estanca o incluso pierde población.
Entre las causas dinamizadoras de esta transformación está indudablemente la apuesta decidida por la implantación turística, ya en la segunda mitad de siglo, y que bajo muchos filtros se tercia decisiva en el cambio. de modelo de asentamiento ocasionado por una tercerización de la economía.

Morales Matos G. y Maclas Herández A. (2003) 'Génesis, desarrollo y estado actual del espacio rural de Canarias' https://core.ac.uk/download/pdf/30045041.pdf
Ramón Ojeda A. y González Morales A. (2017) 'Análisis histórico-geográfico del poblamiento en Gran Canaria' https://www.redalyc.org/pdf/755/75555464007.pdf

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO.

6. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.

El municipio de San Bartolomé de Tirajana, situado al sur de la isla de Gran Canaria tiene una superficie de 333,1 kilómetros cuadrados estando situada su capital municipal a una altitud de 850 metros sobre el nivel del mar. Concretamente, el ámbito de ordenación objeto de la presente Modificación Menor del plan general del municipio se encuentra a una altitud aproximada situada entre los 160 y 125 m s. n. m.

6.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de ordenación, situado en la zona denominada «SALOBRE BAJO», sujeto a la modificación de planeamiento que se presenta, se corresponde con un área de suelo rústico, donde se han consolidado una serie de edificaciones residenciales conformando un núcleo poblacional. Este se configura desde la vertiente del Barranco de la Negra, iniciándose en el camino Lugar el Salobre hasta Montaña Negra, principalmente conformándose en las inmediaciones de las vías Archipiélago Canario, Islas Baleares e Isla de Cabo Verde.

Está delimitado al suroeste por la cañada de Montaña Negra, al oeste por Lomo del Cosco y al noreste por el Barranco de la Negra que separa este núcleo de Montaña la Data. Encontrándose al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas, y situado próximo al núcleo existente de Montaña la Data, al noreste.

Desde el punto de vista administrativo el ámbito de «SALOBRE BAJO» se engloba en un núcleo de población como Diseminado General; de acuerdo con los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) del Gobierno de Canarias del año 2020.

El ámbito cuya modificación menor se propone tiene una extensión aproximada de 135.444 metros cuadrados aproximados. Dicho asentamiento poblacional representa un 0,04% de la totalidad de la superficie municipal.

Para un diagnóstico previo tanto ambiental como territorial se delimitan dos zonas que se corresponden con el «Ámbito de Estudio» y el «Ámbito de Actuación». El análisis que se realiza en la evaluación ambiental está referido al «Ámbito de Estudio» más extenso que engloba el área referida en la LSyENPC'17, de 200 metros, cuyas edificaciones pasan a formar parte de dicho asentamiento rural.

A continuación de adjunta una imagen de la ubicación de los núcleos poblacionales existentes en la zona donde se ubica «SALOBRE BAJO»:

Emplazamiento: «SALOBRE BAJO»
Fuente: IDECANARIAS



Actualmente, existe un núcleo residencial de 77 viviendas constituyendo un núcleo poblacional en los términos legalmente establecidos para su consideración como asentamiento rural. A dicho asentamiento deben incorporarse las viviendas situadas a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación propuesta en las condiciones que establece la LSyENPC'17.

7. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El PGOSBDT'96 vigente, define los asentamientos rurales como «aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados con el Suelo Rústico potencialmente Productivo y en la cuales el grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano. (artículo u.e de la L.O.U.S.R.)».

Actualmente, este concepto ha sufrido importantes modificaciones en la LSyENPC'17 (de aplicación directa sobre el planeamiento) pasando, el suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), a considerarse integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Si bien el PGOSBDT'96 vigente reconoce un total de veinticuatro asentamientos existentes, sin distinguir entre asentamientos rurales o agrícolas. El tiempo transcurrido desde el año 96, año de aprobación de dicho plan general, así como el crecimiento de la ciudad turística han llevado aparejado el establecimiento de numerosos asentamientos poblacionales que en muchos casos han dado origen a nuevos «**núcleos de población consolidados**», que pueden ser categorizados como asentamientos agrícolas o rurales, en función del mayor o menor grado de concentración, de la edificación y su relación con las actividades agrarias en presencia.

Esta propuesta de Modificación Menor del Plan General establece la ordenación del asentamiento rural de «SALOBRE BAJO», que engloba aproximadamente 161 dentro de su delimitación (inc. el perímetro de 200 metros), que en su mayoría no se encuentran vinculadas a la actividad agrícola en explotación.

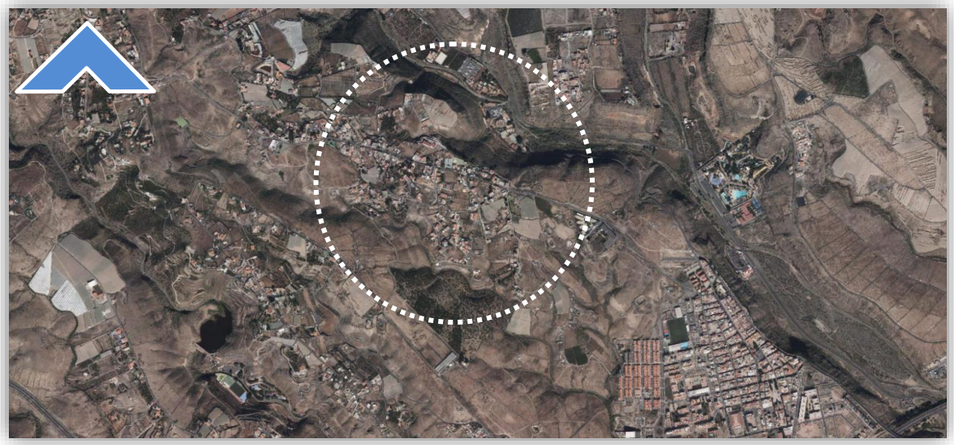
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 9/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Emplazamiento: «SALOBRE BAJO»
Fuente: IDE GRAN CANARIA



Esta Modificación Menor del núcleo poblacional de «SALOBRE BAJO», pretende los siguientes **objetivos técnicos**:

- 1.- ORDENAR Y REGENERAR UN ÁREA DE ASENTAMIENTOS -DE POBLACIÓN PERMANENTE DE CARÁCTER RESIDENCIAL EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.
- 2.- DEFINIR LOS LÍMITES DEL ASENTAMIENTO RURAL «SALOBRE BAJO».
- 3.- DEFINIR 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.
- 4.-ANALIZAR LAS REDES VIARIAS EXISTENTES PARA ORDENAR LA ACTIVIDAD EN PRESENCIA.
- 5.-RESPONDER A LAS DEMANDAS CIUDADANAS, CONSTITUIDAS EN AGRUPACIÓN DE VECINOS AFECTADOS DE «SALOBRE BAJO», PARA LA ORDENACIÓN DE DICHO ÁMBITO.
- 6.- ATENDER A LOS CRITERIOS LEGALES ESTABLECIDOS DE PREVISIÓN DE CRECIMIENTO VEGETATIVO POBLACIONAL Y SU CONSIDERACIÓN A LOS EFECTOS DE DELIMITACIÓN DE DICHO NÚCLEO.
- 7.-ANALIZAR LA NECESIDAD/EXISTENCIA DE DOTACIONES.
- 8.-DESTACAR LOS VALORES SINGULARES DEL ÁMBITO A TRAVÉS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.
- 9.-RESPONDER A LA NECESIDAD DEL MUNICIPIO DE ABORDAR FUTURAS ACCIONES ENCAMINADAS A MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

8. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O.U. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 163, de la Sección Tercera de Vigencia, alteración y Suspensión del Planeamiento del Capítulo VIII referido a la Eficacia y Vigencia de los Instrumentos de Ordenación, de la LSyENPC'17 se disponen las causas de modificación sustancial del planeamiento, entre las cuales no concurre la modificación que se propone, siendo una Modificación Menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en dicho artículo 163.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 164, se deberá justificación de la oportunidad y conveniencia de su tramitación en relación con los intereses concurrentes que propician dicha Modificación Menor estableciendo además que:

> 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.
> 4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

En lo relativo al procedimiento establecido para dicha modificación:

> 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.
> 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.

Por lo tanto, la modificación debe ser considerada menor, ya que afecta a la ordenación pormenorizada de un asentamiento rural cuya elaboración, aprobación y evaluación ambiental, de conformidad con el artículo 144. 10, se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de la LSyENPC'17.

El reglamento, por su parte establece que:

> **Artículo 106.- Modificación.**

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 10/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

> 1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
> 2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.
> 3. En particular, 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. 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.

El instrumento de ordenación deberá someterse al procedimiento **simplificado de evaluación ambiental estratégica** en el caso de tratarse de una modificación menor.

8.1 CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA.

De conformidad con el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 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 de Aprobación Inicial de la Modificación Menor (en adelante MM) consta del siguiente contenido documental:

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

- TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN
- I.- MEMORIA INFORMATIVA
- II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
- I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE/PORMENORIZADA
- II.- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE/PORMENORIZADA
- III.- NORMATIVA Y ANEXOS (BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS)
- C.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- D. EN SU CASO, MEMORIA O INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA.
- TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

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

Esta MM, se integra plenamente en los contenidos del PGOSBDT'96, con vigencia indefinida, ajustándose a las previsiones de dicho instrumento de ordenación hasta que se produzca una modificación y nueva aprobación de dicho documento, actualmente en fase de aprobación inicial. Una vez que se produzca la aprobación definitiva y entre en vigor quedando asumidas las determinaciones de la MM en dicho instrumento.

8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN.

El área objeto de la modificación de planeamiento propuesta se encuentran dentro de una zona en las cercanías de asentamientos poblacionales que se ha ido consolidando a lo largo de varias décadas. Se trata del área de suelo rústico situado en zona denominada "SALOBRE BAJO», situada en el encuentro la vertiente del barranco de la Negra hasta Montaña Negra. Dicho ámbito reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, encontrándose al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas, localizado en las proximidades del núcleo existente de Montaña la Data.

De conformidad con la información de Núcleos y Asentamientos del Documento de Información y Diagnóstico de la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Supletorio, el municipio «en su conjunto, reúne el mayor número de entidades de población de toda Gran Canaria, estando relacionadas las características de sus asentamientos poblacionales con las pautas que en cada uno de ellos marcan su localización geográfica, el paisaje en el que se inserta y su relación económica con el medio que le rodea. De esta forma se describe una organización del poblamiento en el municipio muy peculiar, que se caracteriza por definir zonas diferentes y con características muy distintas. La distribución de estos asentamientos, marca en la mayoría de los casos el origen y destino de la estructura viaria que recorre el municipio, apoyándose en ella en origen o siendo la causa de su desarrollo.

En algunos casos esta red viaria atraviesa paisajes abruptos y de muy difícil acceso, por lo que la unión entre estos asentamientos no es ni sencilla ni rápida. En el caso de los asentamientos de población en el suelo rústico conviene considerar diferentes zonas, en las que los asentamientos han ido emergiendo por razones comunes, con características similares y en épocas diferenciadas. Unos al amparo de las actividades agropecuarias, otros como consecuencia de la aparición de los cultivos de exportación, principalmente el tomate y otros, los menos, asociados a algunas actividades industriales o como consecuencia del desarrollo del importante sector turístico. Estos últimos apenas vinculados a la actividad agropecuaria.

La organización de la residencia permanente, en todo el municipio y su relación con el alojamiento temporal se conforman como usos de difícil compatibilidad dada la alta especialización del espacio turístico existente.
Uno de los principales retos de la planificación general del municipio de San Bartolomé de Tirajana es la ordenación de los núcleos residenciales permanentes y de los asentamientos rurales y agrícolas con el objetivo de reforzar una identidad municipal y un equilibrio con el crecimiento de la ciudad turística.

El documento de Aprobación Inicial que se presenta, propone la ordenación estructural y pormenorizada de uno de estos núcleos poblacionales, denominado «SALOBRE BAJO» tratándose de un espacio necesitado de una regeneración y rehabilitación tanto de la edificación como de los espacios públicos existentes con el objeto de evitar un crecimiento desordenado de las edificaciones espontáneas y de los usos existentes contribuyendo a la mejora de la ordenación urbanística de estos asentamientos de población de conformidad con el artículo 35 de la vigente LSyENPC'17.

8.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC'17), con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias , imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional, modificando el concepto, hasta ahora aplicable, de los asentamientos rurales para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios, **tal y como aparece reflejado en el apartado VIII de la exposición de motivos** de la propia ley de suelo canaria.

Siendo la planificación una herramienta eficaz que, en el concreto caso de la ordenación de un asentamiento de población existente, tiene como objetivo reconducir el uso residencial en el suelo rústico operando como un instrumento de control necesario que revertirá en el interés general permitiendo una mejora de la calidad

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 11/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

paisajística de nuestra isla así como una contención del crecimiento desordenado de estos núcleos residenciales redundando en la calidad y singularidad de estos entornos rurales.

Corresponde al planeamiento urbanístico establecer las categorías y subcategorías en las cuales quedará incluido un determinado suelo. Así en el suelo rústico quedan definidas, de acuerdo con la LSyENPC'17, las categorías de suelo Rústico de Protección Ambiental, suelo Rústico de Protección Económica, suelo Rústico de Asentamiento, suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y suelo Rústico Común.

La LSyENPC'17 diferencia entre dos subcategorías de suelo rústico de asentamientos, que tienen en consideración su carácter de consolidación, así como su relación con respecto a las explotaciones agropecuarias existentes. Así, de acuerdo con el artículo 34 de la LSyENPC'17**, el planeamiento categorizará suelo Rústico de Asentamientos cuando existan núcleos de población consolidados** diferenciándose dos subcategorías:

- Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- 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.

De conformidad con el artículo 35, a los efectos de la delimitación de dichos asentamientos, 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.

Actualmente, el núcleo poblacional de «SALOBRE BAJO», reúne las condiciones tipológicas y de consolidación establecidas para su ordenación como asentamiento rural, de conformidad con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Consecuencia de los cambios legislativos, podemos deducir que la simplificación de los procesos de tramitación que permite la iniciativa privada, las nuevas herramientas para gestionar en suelos consolidados en el ámbito rural, así como una necesidad perentoria de evitar mayores impactos edificatorios sin control sobre el territorio insular; hacen que la procedencia y el interés de esta MM quede suficientemente justificado.

9. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Al tratarse de una modificación menor, el instrumento debe someterse al procedimiento **simplificado de evaluación ambiental estratégica** a los efectos de lo dispuesto en los artículos 165.3 de la LSyENPC'17 y 31 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental debiendo el órgano ambiental resolver mediante la emisión de informe ambiental estratégico que la modificación menor propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En caso contrario, deberá someterse el instrumento a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, 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 (DAE) que contendrá la información que describe dicho artículo 29) de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

La tramitación de dicha EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA será realizada conforme al artículo 148 de la LSyENPC'17, referido a los procedimientos y plazos.

Una vez 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.

10. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.

- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** (LSyENPC'17).
- **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.**
- **DECRETO ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.**
- **Ley 19/2003,** de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOGyDOT´03).
- **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**
- **Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC**), adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, aprobado definitivamente en sesión extraordinaria del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022, mediante Decreto 68/2004, de 25 de mayo, publicado en el BOC Nº 013 de 19 de enero de 2023.
- **Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria,** aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria (BOC N.º 96, del martes 20 de mayo de 2014).
- **Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana** (PGSBDT'96), Resolución de 24 de mayo de 1996, publicada en el BOC 1996/068 de 5 de junio, de aprobación definitiva y de forma parcial con fecha de 9 de mayo de 1996, con incorporación de las determinaciones gráficas y los textos normativos de los planes parciales que constaban aprobados definitivamente, tal y como señala textualmente su Memoria. Con fecha de 1 de octubre de 1996, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en los ámbitos que resultó suspendido en la resolución anterior (Resolución de 22 de octubre de 1996, publicada en el BOC 1996/144 de 15 de noviembre).
- **Plan General de Ordenación Supletorio,** se aprueba inicialmente así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015 sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.
- **Levantamiento de suspensión de licencias del Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé de Tirajana,** Orden de la Sra. Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, publicada en el BOP de las Palmas número 84 del miércoles 13 de julio de 2016.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 12/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

11. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN.

11.1 EL CONCEPTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES. LEGISLACIÓN VIGENTE

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC'17), con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias , imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional, **modificando el concepto, hasta ahora aplicable, de los asentamientos para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios**, tal y como aparece reflejado en el apartado VIII de la exposición de motivos de la propia ley:

> **"VIII. En particular, la ordenación y utilización del suelo rústico.**
> La regulación del suelo rústico, del régimen jurídico aplicable y de los instrumentos de intervención pública recibe un tratamiento diferenciado. De la relevancia de esta clase de suelo y de la creciente e imparable presión urbanística sobre el mismo dan cuenta los cambios legislativos producidos desde la Ley de Suelo Rústico de 1987. De un suelo considerado residual se ha pasado a un suelo básico para un desarrollo sostenible que requiere una ordenación legal sistemática y rigurosa, que permita su protección y, en su caso, utilización racional. (…)
> (…) En cuanto a los suelos rústicos de protección económica y, en particular, los suelos agrarios y equivalentes, la ley adopta medidas dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario como garantía para su propia supervivencia. En este sentido, se redefinen los usos ordinarios o propios de esta clase de suelos: agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente, precisando su contenido y concretando las facultades que comportan, entre las que se mencionan todas aquellas que se vayan desarrollando de acuerdo con la evolución tecnológica de esas actividades e industrias. Se acomodan las normas de aplicación directa en suelo rústico a las necesidades propias de la actividad e industria agropecuaria (aclarando, por ejemplo, el carácter desmontable de los invernaderos en relación con los retranqueos). Además, se relacionan, sin carácter limitativo, los usos complementarios admisibles, desde la venta de productos agrarios hasta el uso turístico, pasando por la producción de energías renovables, y cualquier otra que, proporcional a las explotaciones y, en todo caso, con limitación legal de la superficie apta para estos usos, les permita generar rentas complementarias. En suma, el objetivo es que el suelo sea un elemento no solo imprescindible para el sector primario, sino ordenado de modo que contribuya a su desarrollo y consolidación como sector económico estratégico. (…)"

El planeamiento deberá establecer las categorías y subcategorías en las cuales quedará incluido un determinado suelo. Así en el suelo rústico quedan definidas, de acuerdo con la LSyENPC'17, las categorías de suelo Rústico de Protección Ambiental, suelo Rústico de Protección Económica, **suelo Rústico de Asentamiento**, suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y suelo Rústico Común.

La LSyENPC'17 diferencia entre dos subcategorías de suelo rústico de asentamiento, que tienen en consideración su consolidación, así como su relación con respecto a las explotaciones agropecuarias existentes. De acuerdo con el artículo 34 de la LSyENPC'17, el planeamiento categorizará suelo Rústico de Asentamientos cuando existan núcleos de población consolidados diferenciándose dos subcategorías:

> (...)
> **c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:**
> **1) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR),** integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
> **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.
> (...)

Por su lado, el art. 35 define la ordenación y delimitación de dichos asentamientos con una modificación sustancial respecto a la ley anterior modificando la definición de la delimitación de los asentamientos, así como las consideraciones respecto a las actividades agrarias existentes en ellos. La anterior consideración estricta del perímetro del conjunto de viviendas que conformaban el límite edificatorio del asentamiento agrícola ha devenido a pervertir el mismo concepto que la propia ley pretendía establecer, generando asentamientos rurales más propios de un entorno urbano que de una caracterización rural; hecho éste que ha sido convenientemente corregido por la LSyENC'17, actualmente en vigor, quedando derogadas Las Directrices de Ordenación General y su Memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, entre las que se encontraba la Directriz 63 referida a la delimitación de los asentamientos rurales, donde la anterior definición de "exterior edificado" dio lugar a una interpretación restrictiva de la delimitación de los asentamientos por parte de las administraciones:

> **Directriz 63. Asentamientos rurales.**
> 1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:
> a) (R) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior edificado.
> b) (R) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento,
> (...)

De este modo, con la modificación legislativa de la LSyENPC'17, los asentamientos rurales pueden conformarse asumiendo aquellas edificaciones residenciales existentes así como aquellas edificaciones vinculadas al entorno agrícola próximo situadas a menos de 200 metros; como es el caso de muchas de las construcciones situadas en el área de «SALOBRE BAJO» próximas a los núcleos poblacionales en presencia en las zonas aledañas, sin que dichos entornos agrícolas "intersticiales" se incorporen al asentamiento propiamente delimitado, pero permitiendo la pertenencia de la edificación a dichos asentamientos y debiendo prever los crecimientos poblacionales futuros:

> **"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

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 13/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

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.
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."

En lo referente a la ordenación de dichos asentamientos se podrá realizar de manera estructural o pormenorizada, si bien la ordenación estructural podrá definir la delimitación y parámetros de ordenación de determinadas unidades de actuación, que tal y como refleja el artículo anterior, servirán para atender bien el crecimiento vegetativo, bien para las actividades propias del lugar, bien para las dotaciones y equipamientos necesarios que correspondan en los asentamiento rurales; pudiendo situarse estas Unidades de Actuación tanto en el interior de los asentamientos como en su perímetro (cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento).

11.2 MARCO URBANÍSTICO

11.2.1 El planeamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, en adelante PGOSBDT'96, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996; en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la Normativa del Plan General, así como todas las modificaciones puntuales, suspensiones y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el 2012.

Con fecha 29 de abril de 2013, tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial el documento de **Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana** elaborado por equipo redactor de la empresa pública Gesplan, así como informe favorable de fecha 24 de abril de 2013, de contenido ambiental, técnico y jurídico, de acuerdo con lo solicitado por la ponencia Técnica Oriental de 18 de junio de 2012 al amparo de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Con fecha de 22 de mayo de 2015 se aprueba inicialmente el **Plan General de Ordenación Supletorio,** así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.

El documento de Modificación Menor del PGOSBDT'96_Ámbito: «SALOBRE BAJO», que se presenta es de iniciativa privada y ordenación pormenorizada de dicho ámbito.

12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad deviene de antiguas fincas agrícolas de gran extensión que se han ido segregando a lo largo de los años, si bien conviviendo con el uso residencial, así como turístico y comercial en menos medida y perviviendo algunas fincas agrícolas. Situadas las fincas en torno a las vías Archipiélago Canario, Islas Baleares e Isla de Cabo Verde, que se encuentran actualmente pavimentadas.

Ortofoto. Año 1977. Fuente: IDECANARIAS



En la imagen que se adjunta se puede apreciar la estructura original de las fincas donde se pueden distinguir dos zonas diferenciadas en cuanto a la estructura de las propiedades. Por un lado, fincas agrícolas que han sido subdivididas en parcelas de menores dimensiones, con una media aproximada de tres tipologías diferenciadas, entre 200-600 metros cuadrados; entre 1.000
2.000 metros cuadrados y otras parcelas que han mantenido parte de su estructura original variando entre los 6.000 metros cuadrados y 10.000 metros cuadrados aproximados; conformando dos zonas homogéneas a los efectos de su ordenación.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

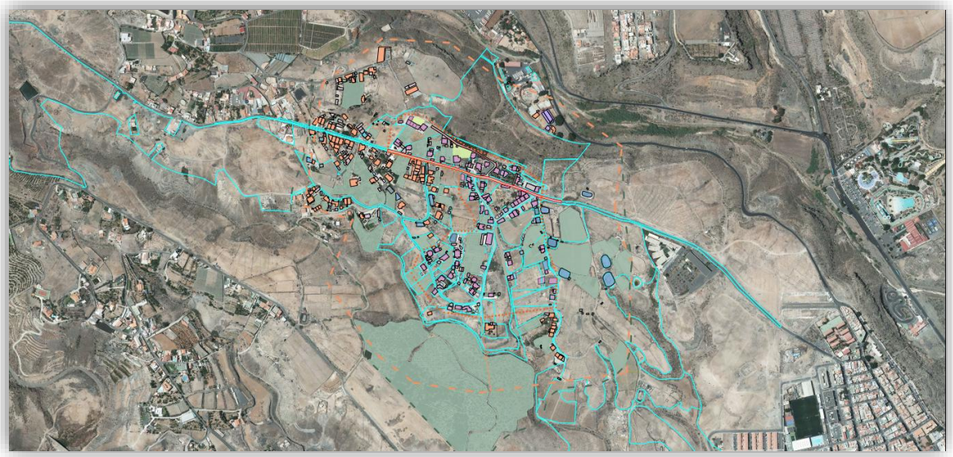
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 14/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Ortofoto. Año 2020
Fuente: IDECANARIAS



Distribución y delimitación de las parcelas
Fuente: Elaboración Propia



Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento rural propuesto son de titularidad privada.

13. ÁMBITO DE ESTUDIO Y DE ACTUACIÓN.

13.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Para un diagnóstico previo tanto ambiental como territorial, se delimitan dos zonas que se corresponden con el «Ámbito de Estudio» y el «Ámbito de Actuación». El análisis que se realiza en la evaluación ambiental está referido al «Ámbito de Estudio» más extenso que engloba además el área de 200 metros referida en la LSyENPC'17 y cuyas edificaciones pasan a formar parte de dicho asentamiento rural.

El ámbito de ordenación objeto de la propuesta de Modificación Menor del PGOSBDT'96, que se presenta, afecta el área de suelo rústico situado en zona denominada «SALOBRE BAJO», donde se han consolidado una serie de edificaciones residenciales conformando un núcleo poblacional. El «Ámbito de Estudio» que conforma las edificaciones existentes tiene una extensión de 135.444 m^2 aproximados.

Dicho núcleo poblacional reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, encontrándose situado en un Lomo entre el Barranco de la Negra y la Cañada de Montaña Negra.

A continuación, se adjunta una imagen de la ubicación del núcleo poblacional existente y que conforma el «Ámbito de Actuación» con una superficie de 769.857,59 m^2 aproximados, para su localización de manera más precisa:

Emplazamiento: «SALOBRE BAJO». Ámbito de Actuación



13.2 ÁMBITO DE ESTUDIO.

El «Ámbito de Estudio», desde el punto de vista del análisis ambiental, más extenso, es de 769.857 m^2 aproximados; teniendo en cuenta las concretas circunstancias ambientales del entorno próximo además de las determinaciones de la LSyENPC'17 en relación con todas aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros y que pasan a formar parte del asentamiento.

Dicho «Ámbito de Estudio» que se propone para la Evaluación Ambiental de la Modificación Menor representa un 0,23% de la totalidad de la superficie del ámbito municipal.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 15/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Emplazamiento: «SALOBRE BAJO». Ámbito de Estudio
Fuente: IDECANARIAS



El «Ámbito de Estudio» contiene aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del borde del asentamiento poblacional existente abarcando una superficie algo superior para realizar el análisis medioambiental.

14. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE AFECCIÓN.

A continuación, se adjuntan las determinaciones correspondientes al planeamiento TERRITORIAL Y URBANÍSTICO, tanto del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en adelante PIO-GC'22, como del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, ambos en vigor, así como las determinaciones contenidas la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Supletorio referidas al contenido de la zonificación, calificación y categorización de los suelos correspondientes al emplazamiento de la Modificación Menor del PGOSBDT'96 propuesta.

14.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

14.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC)

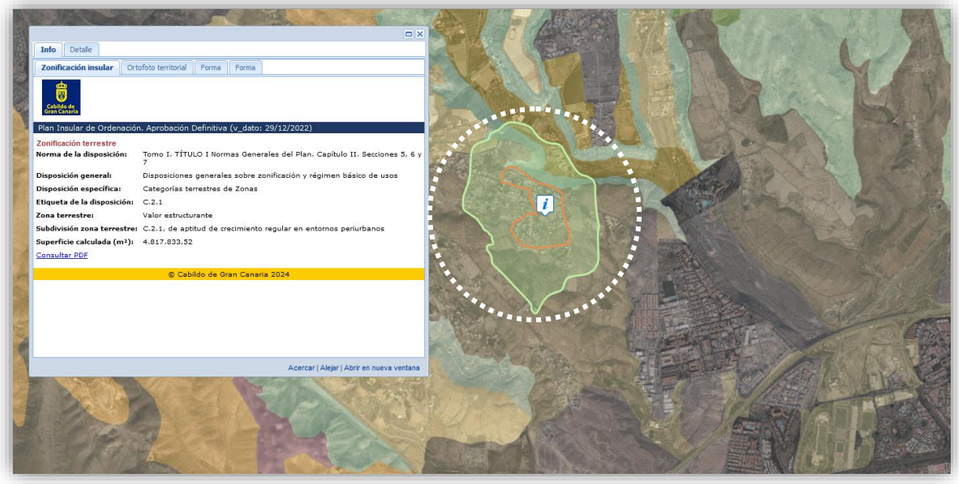
Las Zonas en las que se divide el territorio insular, previa definición de los conceptos de general aplicación en la zonificación y régimen de usos establecen la finalidad, el régimen básico de usos insular, distinguiéndose los usos globales y específicos -con indicación de los principales, compatibles y prohibidos-, las clases y categorías de suelo compatibles y los criterios de actuación.

De conformidad con el Plan Insular de Gran Canaria (en adelante PIO-GC), la mayoría de los suelos objeto de la MM están afectados por la zonificación **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.**

Delimitación del asentamiento rural
Plano de Zonificación del PIO_GC
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Delimitación del asentamiento rural
Plano de Zonificación del PIO_GC
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



De acuerdo al artículo 84, de la normativa del PIO-GC'22 referido a la **Zona C.2.1 de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos**, del Volumen IV de la Normativa del Plan, que define el concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y clases y categorías de suelo compatibles, esta zonificación está constituida por aquellas áreas, de naturaleza y características heterogéneas, próximas o

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 16/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

adyacentes a Suelos Urbanos y Urbanizables y que, de conformidad con el Modelo de Ordenación Insular previsto en el Plan , constituyen por sus condiciones de localización, relieve y accesibilidad los suelos idóneos para absorber los procesos de crecimiento regular de los tejidos y las redes de infraestructuras y servicios integrados en el Sistema Urbano, así como para acoger usos complementarios a la actividad urbana que requieran estar emplazados en Suelo Rústico.

La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la preservación del Modelo de Ordenación Insular previsto en este Plan, y el desarrollo del mismo por el planeamiento competente, de conformidad con las pautas y criterios en él establecidos en relación con el crecimiento regular de los tejidos y las redes de infraestructuras y servicios que integran el Sistema Urbano, así como la integración de los usos y procesos complementarios a la actividad urbana que requieran emplazarse en Suelo Rústico.

Esta zonificación **C.2.1 de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos,** es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3) del artículo 115 de dicha normativa donde se establece que para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural se prestará a lo dispuesto en la Sección de Tejido Residencial de este Plan.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 52, de la normativa del PIO-GC'22, volumen IV, referido a la **Zona B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria**, esta zonificación se conforma por aquellas antiguas áreas agrícolas abandonadas existentes que puedan destinarse al aprovechamiento de pastos o pastizales, actividades agroforestales o para su protección o repoblación forestal, además de aquellas áreas con usos tradicionales donde existan o hayan existido conjuntos reconocibles de parcelas agrícolas de cierta entidad territorial que alberguen actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas, y las áreas agrícolas en desuso susceptibles de albergar actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas dentro de esta zona, cuyo régimen de usos deberá tener en especial consideración su localización en una Zona B.a.2..

Esta zonificación **B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria,** es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3B) del artículo 55 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 de este Plan. Concretamente en los artículos 488, 489, 490 y 491, donde, además de la delimitación de los asentamientos, se estipulan los criterios para la identificación, así como las pautas de actuación y crecimiento de los mismos.

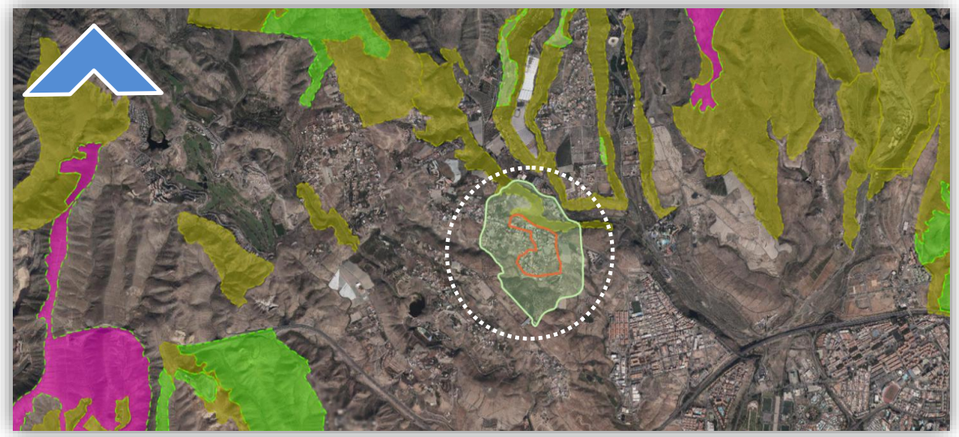
Si bien dichas determinaciones, están referidas a la adaptación del PIO-GC'22 al TRLOTENAC, han de ser compatibles con las establecidas por la LSyENPC'17y sus reglamentos de desarrollo actualmente vigentes.

14.1.2 PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09).

Este documento de planificación territorial que ordena y regula la actividad agropecuaria de la isla de Gran Canaria, así como la compatibilidad de los valores territoriales y ambientales con la regulación de la zonificación prevista en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a fin de garantizar, fomentar, potenciar y mejorar el desarrollo agropecuario respetando el paisaje agrario tradicional como un valor añadido evitando la afección de los recursos naturales.

El «Ámbito de Actuación» se encuentra afectado por áreas de Escasa Actividad Agraria zonificados (B.a.2) que abarca situaciones en las que no se ha identificado usos ni potencialidades agrarias destacables, donde no serán compatibles las nuevas actividades agrarias, salvo aquellas parcelas agrícolas existentes conformando un área homogénea de ordenación, de conformidad con el art. correspondiente.

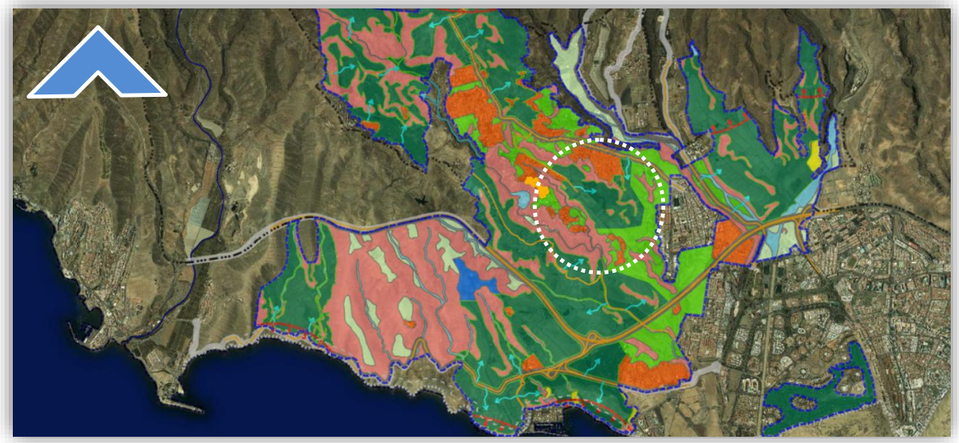
Plan Territorial Especial Agropecuario. PTE-09
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



14.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A).

Dicho plan territorial, ordena las áreas insulares susceptibles de reunir las condiciones necesarias para la ubicación de un campo de golf.

Plan Territorial Especial de Campos de Golf PTE-36A
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



El «Ámbito de Actuación» propuesto se distingue como **Zona ZACG (Art. 7)**, y forma parte de un ámbito mayor susceptible de implantación de un campo de golf.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

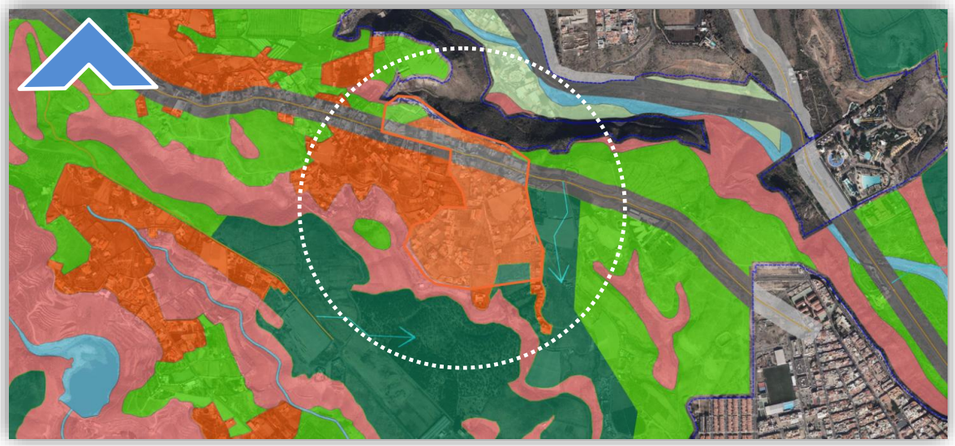
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 17/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Si bien, la zona concreta de actuación figura reconocida como **Zona libre de transformación: Zona de Alta Densidad Edificatoria (Art. 7c)** y **Zona libre de Transformación. Presencia de Especie Catalogada en Peligro de Extinción (Art. 7b)**, dentro de la ZTL.

Plan Territorial Especial de Campos de Golf PTE-36A
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Se categoriza dentro de estas zonas aptas como «Zona libre de transformación. Superficie insuficiente» ya que según el apartado b del punto 2, del artículo 7, el cual define los criterios para la localización de los campos de golf, de dicho plan territorial, las zonas libres de transformación "son aquellas que, para evitar excesivos movimientos de tierras, preservar el paisaje, o por la existencia de ciertos valores naturales a proteger, se hallan excluidas de cualquier proceso de transformación o edificación.

Por otro lado, en dicho artículo, en el apartado c, se definen las zonas de alta densidad edificatoria como los terrenos que presentan una densidad de edificaciones preexistentes de 3 viviendas por hectárea.

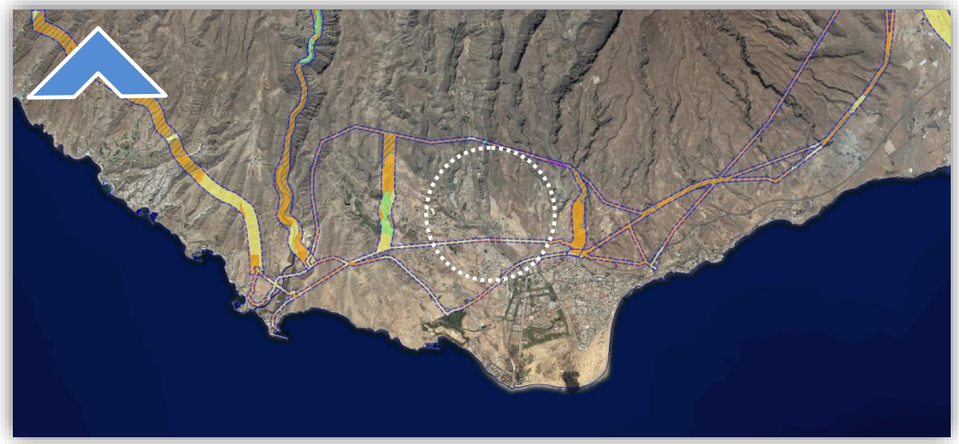
Dichas determinaciones no son vinculantes para la Modificación Menor propuesta del Plan General.

14.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CORREDORES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (PTE-31).

La ordenación de las infraestructuras de transporte de energía eléctrica en la isla de Gran Canaria se encuentra regulada en el documento denominado Plan Territorial Especial de Ordenación de Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31).

Dicho instrumento de planificación territorial tiene como finalidad establecer una red de corredores destinada a canalizar las infraestructuras de transporte de energía eléctrica, tanto existentes como previstas, con el objetivo de garantizar su funcionalidad, seguridad y adecuada integración territorial y paisajística.

Plan Territorial Especial de Ordenación de los corredores de transporte de energía eléctrica PTE-31
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



El «Ámbito de Actuación» del presente documento se encuentra parcialmente afectado por uno de los corredores definidos en el PTE-31, en correspondencia con la presencia de una línea eléctrica existente de media/alta tensión, incorporada a la red insular de distribución.

Las determinaciones derivadas de este instrumento establecen una serie de condiciones orientadas a preservar dichos corredores como espacios reservados para el transporte de energía, garantizando tanto el mantenimiento de las infraestructuras existentes como la posible implantación de nuevas líneas o la ampliación de las mismas.

PTE-31- Tramo- 06 Maspalomas-Santa Águeda
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



En este sentido, el PTE-31 establece limitaciones a los usos del suelo en las áreas afectadas, condicionando la implantación de nuevas edificaciones o construcciones a la compatibilidad con las infraestructuras

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 18/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

eléctricas existentes o previstas, así como al cumplimiento de las distancias de seguridad y servidumbres establecidas por la normativa sectorial aplicable.
Estas condiciones tienen por objeto garantizar el adecuado funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación de las infraestructuras de transporte de energía eléctrica, evitando interferencias con su trazado o con las zonas de protección asociadas.

14.1.5 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el docuemento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria.

Dicho docuemento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje.

El «Ámbito de Actuación» del presente documento, esta incluido como un área de Paisaje antropizado dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61** referente al ámbito denominado como **«Salobre»**
Las concretas actuaciones derivadas de esta unidad ambiental serán desarrolladas en apartado de caracterización del paisaje. Además de identificar los impactos paisajísticos más significativos, establece las

posibles causas que los han originado y define toda una serie de determinaciones orientadas a ello, marcando así una línea clara y eficaz para la reversibilidad de los efectos negativos producidos en el medio.

Plan Territorial Especial del Paisaje. PTE-05
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



14.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

14.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Clasificación y categorización

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación del «Ámbito de Actuación» es: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR), suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4 (SRPN), Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre (SRPAG) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).**

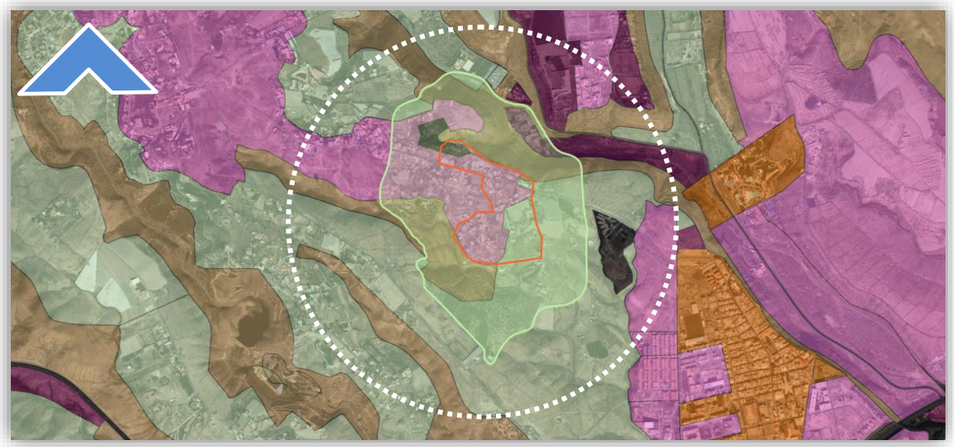
Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR).**

En cuanto a los Suelos No Clasificados (SNC) y los Suelos Rústicos Residual (SRR), según la disposición transitoria tercera de la LSyENPC'17, se establece que los Suelos No Clasificados contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO)**; mientras que los suelos Rústicos Residuales quedan reclasificados como **Suelo Rústico Común (SRC)**

Se adjunta plano correspondiente a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Supletorio de SBDT, Orden número 226 del Sr. consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015, modificados en virtud del procedimiento de tramitación.

https://www.gobiernodecanarias.org/planificacionterritorial/materias/exposicion-de-planes-y-normas/ambito-municipal/planes-supletorios/pgos-san-bartolome-ai/

Clasificación y Categorización del suelo
Fuente: P.G.O.DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA-IDE GRAN CANARIA



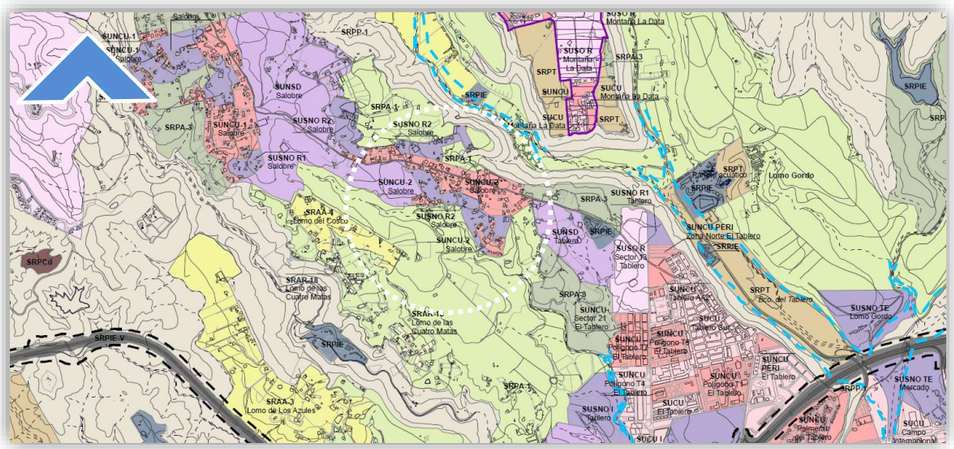
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

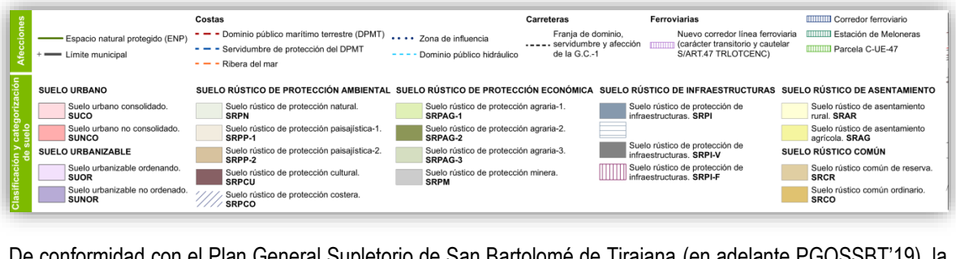
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 19/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.
Fuente: GOBIERNO DE CANARIAS





De conformidad con el Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGOSSBT'19), la clasificación y categorización de los suelos del «Ámbito de Estudio» es: **Suelo Urbano No Consolidado. El Salobre (S.U.N.C.U.-2)**, **suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4 (SRPN), suelo No Clasificado (SNC), Suelo Rústico Residual (SRR), Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre (SRPAG) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).**

15. CARACTERIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El núcleo de población de «SALOBRE BAJO» está dotado actualmente de acceso por vía pavimentada denominada Calle Archipiélago Canario, electrificación de las viviendas y suministro de agua de abasto con las siguientes características:

- ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A017091920000EH.
- INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA, correspondiente a la Cañada de Montaña Negra.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, gestionada por Endesa.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, gestionada por Emalsa
- RECOGIDA DE RESIDUOS DOMICILIARIOS, gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Dichas infraestructuras figuran en el documento de ordenación.

CAPÍTULO III. CONDICIONES AMBIENTALES.

16. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

A continuación se procede, de forma sintética, realizar una caracterización ambiental de un área que se denomina «Ámbito de Estudio» ya que, si bien el núcleo poblacional que conforma el asentamiento poblacional objeto de ordenación tiene un ámbito restringido denominado «Ámbito de Actuación» que se corresponde con la masa edificatoria compacta situada en torno a los viales denominados calle Archipiélago Canario, calle Isla de Cabo Verde y calle Islas Baleares, situados en la zona del Lomo del Tablero; y su área de influencia, de conformidad con la determinaciones de la LSyENPC'17 siendo extensible a una distancia aproximada algo superior a 200 metros del límite del mismo, conformando dicho «Ámbito de Estudio» el objeto de la caracterización ambiental que se desarrolla en la Evaluación Ambiental que acompaña al documento de Aprobación Inicial.

En relación con las afecciones ambientales, de acuerdo con el artículo Art. 6.1.2.6.d) de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de valoración de las características medioambientales preexistentes del entorno espacial del nuevo uso se realiza el siguiente análisis relativo a las protecciones en presencia en dicho entorno con indicación de la existencia o no de ámbitos o elementos protegidos por la legislación sectorial vigente y, en su caso, su descripción relativos a:

- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA
- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE
- ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO
- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN
- IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO

16.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La unidad geológica con mayor presencia en el ámbito de estudio es la denominada "Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas". Las emisiones de lava constituyen las primeras manifestaciones volcánicas del Ciclo Roque Nublo. Aunque los principales centros de emisión estuvieron localizados en la zona central de la isla, las primeras erupciones surgieron de centros dispersos localizados en la zona meridional, concretamente en el área del Tablero de Maspalomas.

En la zona sur de Maspalomas, una alineación de edificios de tefra aflorantes sobre el Tablero de Maspalomas, de orientación NNO-SSE, revela una actividad de tipo fisural, que originó coladas "intracanyon" que fluyeron por una amplia rambla hacia la costa. A partir de los puntos de emisión situados en el centro de la isla, las emisiones se canalizaron de manera radial, siendo la parte nororiental una de las áreas principales hacia donde se dirigieron, y donde actualmente los afloramientos están extensamente representados.

El apilamiento de las coladas alcanza un espesor igual o superior a 200 m. Consideradas en conjunto, las lavas de esta unidad muestran una variación composicional bastante amplia, con predominio de basanitas y tefritas sobre basaltos.

Al ámbito lo rodea la unidad de "Ignimbritas y lavas fonolítico traquíticas peralcalinas" que, en general, está constituida por una gran extensión superficial, fundamentalmente en el cuadrante suroccidental de la isla.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 20/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Entre los barrancos de Fataga y de Tasarte, hay bastantes barrancos en cuyas laderas afloran muy buenas secciones de las ignimbritas y lavas, habiéndose medido potencias del orden de 300 m.

En todos los afloramientos, las ignimbritas presentan aspectos variables, entre tobáceos, poco flameados, y eutaxíticos, con soldadura intensa. Las fonolitas son verdosas y forman coladas de 4-20 y hasta 35 m de espesor.

16.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

Este ámbito, situado en «SALOBRE BAJO», se encuentra situado en un lomo entre el Barranco de La Negra y la Cañada de Montaña Negra. La Cañada de Montaña Negra desembocará en el Barranco de El Tablero. Por otro lado, el Barranco de La Negra desembocará en el Barranco de Ayagaures. Finalmente, antes de llegar al mar, ambos confluirán en el Barranco de Maspalomas.

El ámbito de estudio del presente documento se encuentra en la zona 6-SUR del Plan hidrológico de la demarcación Hidrográfica de Gran Canaria.

No existen manantiales o fuentes de caudal apreciable en la superficie, solamente algunas reservas de escaso caudal asociado a capas de materiales poco permeables. Las masas de agua subterráneas son abundantes, sin embargo, están en mal estado.

16.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.

La realidad climática y el nivel de contaminación de la zona proceden de los datos estadísticos obtenidos de la base de datos de la AEMET. Las estaciones meteorológicas más cercanas de donde se han obtenido los datos expuestos a continuación, se encuentran en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana y en el Municipio de Telde.

El «Ámbito de Estudio» objeto de esta EAE se encuentra en el Sur de la Isla donde la exposición solar es entorno a unas 2800 horas de media anuales. Esta circunstancia, es tenida en cuenta en el Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-05 al definir el área objeto de la presente EAE, como un área de alta insolación.
En la imagen de la AEMET, se puede constatar la diferencia del número medio de horas de sol entre el Norte y el Sur de la Isla, con más de 1000 horas de media anuales de diferencia de soleamiento.

Igualmente, de forma muy dispersa, se distribuye sobre el mapa geográfico de la isla el número medio de días con precipitación superior a 10 mm. Podemos apreciar como las zonas más lluviosas de la isla se concentran en el área central con una predominante orientación norte; en contraposición clara con la zona sur donde se ubica el núcleo poblacional, objeto del presente Plan, que se configura como una de las zonas más secas de la isla junto a aquellas de la costa suroeste de la isla, con un número de días comprendidos entre 1 y 3 de precipitaciones superiores a 10 mm por m2.

La zona de ubicación del asentamiento poblacional, con una orientación Sur-Este, tiene una escasa presencia de vientos, no viéndose afectada por la predominancia de los vientos alisios.

Por otro lado, cabe destacar que la calidad ambiental y acústica no se ve afectada por ninguna dotación, equipamiento, industria o infraestructura.

16.4 ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO.

La isla de Gran Canaria es bien conocida por su riqueza natural y paisajística, consideración que incluye a los endemismos de fauna y la flora, siendo de interés la caracterización de las áreas de interés faunístico de la zona con el objeto de valorar su presencia e impacto.

En el «Ámbito de Estudio» hay un cuadrante que está considerado como área de especies protegidas con la presencia de varias especies protegidas en la zona, según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, que se expondrá en el apartado 18.1 de la presente memoria.
En relación con el mapa vegetación el «Ámbito de Estudio» figura una vegetación propia del medio urbano y rural. La zonificación de la zona evidencia 3 tipos de relevancia, aparte de destacar un área desprovista de vegetación: en primer lugar, un área característica de cultivos y caseríos donde se encuentra ubicado el núcleo poblacional objeto; en segundo lugar, en el límite sur, encontramos un área con Tabaibal-cardonal, calificada como Hábitat de Interés Comunitario; y, por último, en su entorno cercano orientado al sureste, nos encontramos con un área con vegetación Ahulagar–saladar blanco- Barrillal.

Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales son propios de la costa baja y alta, dicha vegetación aparece caracterizada dentro de una de las unidades paisajísticas del Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-05, Dicha unidad paisajística, se denomina Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61 referente al ámbito denominado como «Salobre».

16.5 EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN.

Si hacemos una aproximación al «Ámbito de Estudio», el núcleo poblacional se ha asentado en un área rural, donde el límite entre los terrenos edificados y el terreno dedicado al cultivo es difuso. En dicho ámbito predominan los huertos destinados a hortalizas, además de parcelas con cítricos y frutales. Algunas de estas áreas, como veremos en el apartado de impacto y usos de la zona, son de escasa productividad.

De conformidad con el Actualmente existen una explotación ganadera en el «Ámbito de Estudio» de carácter ovino y caprino.

16.6 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.

En el caso concreto del núcleo poblacional estudiado, el área edificada tiene un límite muy difuso entre la masa edificada y las zonas agrícolas. Esta situación da lugar a que aquellas parcelas y zonas anexas al entorno residencial creado en el asentamiento se haya convertido en espacios residuales que hacen que el lugar pierda calidad visual, y donde los coches aparcan debido a la necesidad creada por los comercios existentes en el lugar.

17. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES

Para el análisis de los riesgos presentes en el «Ámbito de Estudio» se ha considerado la información procedente de los mapas de la IDE del Cabildo de Gran Canaria de RIESGO, donde se evalúan los riesgos incendio forestal, inundación fluvial y costera, movimiento sísmico y riesgo volcánico.

En el caso de incendios forestales, el riesgo ha sido evaluado a partir de la ubicación de la vegetación e identificación de los daños potenciales a la población, el valor económico y la tipología de los elementos expuestos presentes en las inmediaciones de las zonas de Vegetación. Dado que las áreas vegetadas del ámbito de estudio y sus alrededores son muy escasas y, por tanto, su capacidad como combustible para el avance de un incendio forestal; este riesgo es valorado como muy bajo.

La fuente consultada tiene en cuenta, para el riesgo de desprendimiento de ladera, los efectos del terreno o susceptibilidad según el tipo de movimiento, los daños potenciales a la población y el valor económico y tipología de los elementos expuestos presentes en la zona.
Dada la situación del núcleo poblacional, situado en la confluencia de dos barrancos, el nivel de riesgo frente al desprendimiento de ladera es bajo-muy bajo.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 21/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

En relación con la inundación de tipo fluvial, RIESGOMAP parte de las zonas potencialmente inundables (peligrosidad) y de los análisis y valoraciones socioeconómicas del riesgo (exposición y vulnerabilidad), abordadas puntualmente a escala de parcela o edificio, para luego interpolar los valores hasta obtener distribuciones continuas de los mismos o mapas de riesgo hidrológico, siendo en el ámbito de estudio de riesgo bajo

Respecto al riesgo por inundación costera, el área objeto de esta parcela se encuentra a más de 6 km de distancia, por tanto, salvo casos totalmente excepcionales, el riesgo de inundación costera es muy bajo, prácticamente nulo. Dada la posición del «Ámbito de Estudio» y acorde a los parámetros que definen los factores de riesgo asociados con las inundaciones, se puede concluir que la agrupación de viviendas pertenecientes al asentamiento poblacional está fuera del ámbito de influencia de esta calificación de riesgo.

En relación al riesgo sísmico, la fuente de información consultada refleja los efectos que provoca un evento sísmico de determinada intensidad sobre los elementos del territorio, a partir de los daños potenciales a la población y a los elementos expuestos en la zona, dependiendo de su valor económico y tipología. De conformidad con la fuente consultada el nivel de riesgo sísmico, en general, es bajo.

El mapa de riesgo volcánico ha sido calculado a partir de los niveles de peligros volcánicos más relevantes en las Islas Canarias para un periodo de retorno, teniendo en cuenta el grado de daño que pueden sufrir los elementos. El riesgo en el Ámbito de estudio está calificado como “Riesgo Muy bajo”.

18. PROTECCIONES TERRITORIALES. CARACTERIZACIÓN.

La caracterización de las áreas protegidas en la isla se hace en base a la calificación el territorio como Reserva de la Biosfera, los espacios naturales protegidos, las zonas de especial conservación, los hábitats de interés comunitario y elementos considerados como patrimonio histórico y etnográfico.

El área objeto de este informe se encuentra fuera del manto de distintas zonas de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria, situada igualmente fuera de la red de espacios y paisajes protegidos, siendo el más próximo el mismo Parque Natural de Pilancones, seguido del Paisaje Protegido de Fataga.

En lo que a zonas especiales de conservación se refiere, denominadas zonas ZEC, Salobre Bajo se encuentra, como hemos mencionado con anterioridad, externo al Parque Natural de Pilancones que también está denominado como Zona Especial de Conservación (58-GC, Pilancones).

Por otro lado, aunque el «Ámbito de Estudio» se encuentra afectado por un hábitat de Interés comunitario “Tabaibal – Cardonal”, el núcleo edificatorio objeto de esta modificación menor no se encuentra afectado por ningún hábitat de interés.

18.1 ESPECIES PROTEGIDAS.

Tras haber analizado los distintos niveles de protección ambiental definidos a nivel insular, autonómico y europeo sobre nuestro «Ámbito de Actuación» se definen las protecciones sobre las especies protegidas de origen animal, la cual califica que en el «Ámbito de Actuación» existe una especie protegida en los cuadrantes que afectan al «Ámbito de Estudio». En el plano que se expone a continuación se identifican los cuadrantes mencionados.

Dentro de esta área nos encontramos con las siguientes especies protegidas cuyas fichas se adjuntan como **ANEXO N.º2:**

Fila-Columna: 1074-1249

Especie	Categoría de Catálogo de Especies Protegidas
Perenquén de Gran Canaria	Protección Especial

Fila-Columna: 1075-1248

Especie	Categoría de Catálogo Español de Especies Amenazadas
Pájaro moro, Camachuelo trompetero	Régimen de Protección Especial

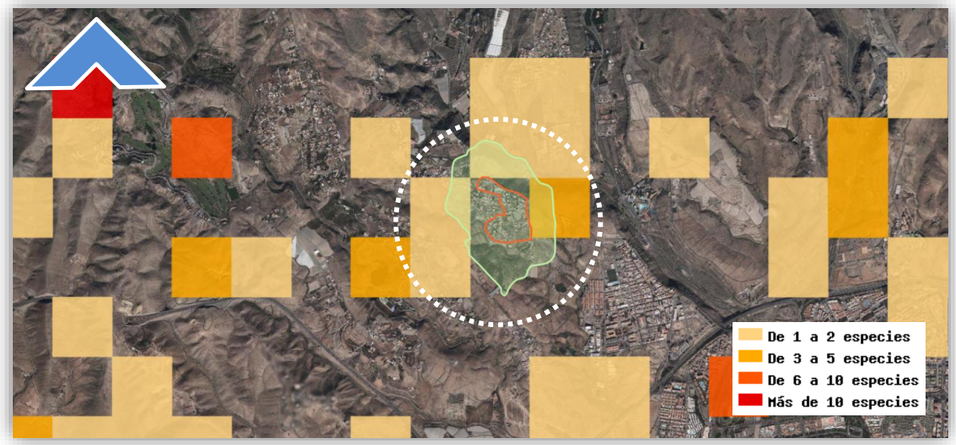
Fila-Columna: 1076-1248

Especie	Categoría de Catálogo Español de Especies Amenazadas
Calandra canaria, Terresa marismeña	Régimen de Protección Especial

Fila-Columna: 1075-1250

Especie	Categoría de Catálogo Español de Especies Amenazadas
Chorlitejo chico	Régimen de Protección Especial
Garceta común	Régimen de Protección Especial
Archibebe claro	Régimen de Protección Especial

Plan Territorial Especial del Paisaje. PTE-05
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



El grado de protección especificado en las tablas anteriores queda definido respectivamente según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, donde figura la relación de especies protegidas de la Comunidad Autónoma Canaria, y en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas publicado en el Real Decreto 139/2011, BOE nº46 de 23 de febrero de 2011.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 22/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

La Categoría “Protección Especial” del Catálogo de Especies Protegidas se refiere a aquellas especies silvestre que, sin estar en ninguna de las situaciones de amenaza (en Peligro de Extinción o Vulnerables), ni ser merecedoras de atención particular por su importancia ecológica (de Interés para los Ecosistemas Canarios), en la Red Canaria de Espacios Protegidos o de la Red Natura 2000, sean merecedoras de atención especial en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad o rareza.

La Categoría “Régimen de Protección Especial” del Catálogo Español de Especies Amenazadas se refiere a aquellas especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios Internacionales ratificados por España.

En relación a la protección de las especies vegetales, en el «Ámbito de Estudio» se resalta con claridad la existencia de la palmera canaria (Phoenix Canariensis) definida como especie vegetal protegida en la documentación gráfica de la IDE Canarias de donde se obtiene la relación de palmeras en función de su ubicación:

- Palmeras en ambientes naturales.
- Palmeras en ambientes rurales.
- Palmeras en ambientes domésticos-rurales.
- Palmeras en viarios interurbanos
- Palmeras en ambientes urbanos-ajardinados.
- Palmeras en ambientes urbanos-domésticos.
- Palmeras en ambientes de difícil asignación.
- Palmeras en otros ambientes.

En concreto, nuestro ámbito de estudio consta de 1 palmera ubicada en “ambientes rurales”, 3 palmeras en “ambientes domésticos-rurales” y 21 palmeras en “ambientes urbanos-domésticos”.

18.2 CAMBIO CLIMÁTICO Y EFICIENCIA ENERGETICA.

El área del «Ámbito de Estudio» y su entorno inmediato se han desarrollado ajenos a los valores que la Ley mencionada promueve y legisla pendientes de una planificación urbanística que incorpore la determinaciones necesarias en materia de sostenibilidad en lo que a la gestión del territorio se refiere, el aprovechamiento eficiente del mismo evitando el crecimiento expansivo al máximo mismo con un planeamiento edificatorio eficiente y coherente con las directrices de cambio climático y eficiencia energética marcados por los planes Insulares, autonómicos, nacionales y regulación europea.

Actualmente el «Ámbito de Estudio» del presente documento se encuentra sin control administrativo y urbanístico, donde el consumo del territorio y el consumo de recursos para la materialización de la edificación es responsabilidad de los propietarios. Situación que a priori, y visto el crecimiento urbano no reglado que ha tenido esta área se presenta como un efecto negativo para los intereses de la lucha del cambio climático y del desarrollo urbano eficiente, energéticamente hablando. Siendo la situación en el área insostenible a largo plazo.

La ineficiencia energética constructiva produce un derroche energético que dada las condiciones favorables y beneficiosas del área de estudio, como los niveles de potencial fotovoltaico y el de radiación solar, son circunstancias que favorecen a la emisión de gases de efecto invernadero, aumentando la huella de carbono del ámbito.

18.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL.

El Municipio de San Bartolomé de Tirajana se caracteriza por su variabilidad poblacional debido a la gran afluencia de habitantes temporales a lo largo del año al ser este un enclave de relevancia turística a nivel europeo y Mundial. Esta circunstancia va directamente asociada con su principal valor económico, el Turismo. En base a los datos mostrados en la gráfica es de interés resaltar que la población extranjera en el municipio supone el 21% de la población total del Municipio.

Por otro lado, debemos considerar que el área que estamos estudiando tiene una realidad socioeconómica distinta a la de las áreas turísticas del municipio tratándose de edificaciones residenciales principalmente y teniendo como base una economía apoyada en el sector primario y principalmente en la agricultura.

En concreto, en el núcleo actualmente denominado «SALOBRE BAJO», ha pasado de ser zona completamente a agrícola en el año 1977 a convertirse en un área absolutamente antropizada en la actualidad, con un incremento importante de las viviendas existentes desde el año 1998 hasta la actualidad.

Actualmente existen alrededor de 200 viviendas en el área del «Ámbito de Estudio»

En relación con la población actual residente, en base a datos del INE definimos el porcentaje de tipos de familias que hay en España:

Tipología de familias	Porcentaje en España	Nº de miembros
Persona sola menor de 65 años	0,15	1
Persona sola de 65 años o más	0,11	1
Pareja sin hijos	0,21	2
Pareja con hijos	0,33	4
Madre o padre con hijos	0,10	3
Otros	0,10	1

(*) Se establece que las familias con hijos tienen 2 hijos de media.

En base a estos porcentajes definiremos la relación de familias que habitan en el asentamiento y así calcularemos el número de litros de agua consumidos. Estimando que el asentamiento rural tendrá 110 viviendas, de las cuales 10 pudieran estar deshabitadas y considerando el posible tipo de familias que habitan en ellas.

Tipología de familias	Nº de Núcleo familiares en el Asentamiento por tipología	Nº de miembros por vivienda	Número total de habitantes por tipología
Persona sola menor de 65 años	17	1,00	17
Persona sola de 65 años o más	12	1,00	12
Pareja sin hijos	23	2,00	46
Pareja con hijos	36	4,00	144
Madre o padre con hijos	11	3,00	33
Otros	11	1,00	11

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 23/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Número total de habitantes	263

En relación con la caracterización de las actividades en el mapa de cultivos puede verse la actividad agrícola y ganadera existente en dicho ámbito la cual, tal y como podemos apreciar en el apartado precedente, entre los años 2002 y 2021 se ha continuado con la actividad agrícola del lugar coexistiendo con otras actividades comerciales presentes en la zona, bien relacionadas con la agricultura, como otras vinculadas al turismo rural.

18.4 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA.

La relación de bienes del Patrimonio Histórico viene recogida en Ley 16/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español que son integrados por los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico que se ubiquen dentro del territorio español.

En Canarias la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, modificada por la Ley 11/2002, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, la declaración de los Bienes de Interés Cultural.

En el ámbito de estudio existen diversas construcciones de interés etnográfico catalogadas en la Carta Etnográfica de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria e incluida en el Inventario de Bienes inmuebles de interés etnográfico de Gran Canaria (21/06/2016) de diferentes tipos: una cantonera y una acequia cuyas fichas correspondientes se adjuntarán en el **ANEXO Nº4**.

La descripción de las construcciones de interés etnográfico catalogadas en la carta Etnográfica de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria en las correspondientes fichas que se adjuntan como **ANEXO N.º 2** dentro del «Ámbito de Estudio»

En el mapa adjunto se encuentran grafiados dichos Bienes de Interés Etnográfico, así como la delimitación del «Ámbito de Estudio» y del «Ámbito de Actuación» pasando a relacionarlos con el objeto de poner de manifiesto su descripción y la actividad con la que figuran relacionados:

Descripción: Construcción del siglo XX, cuadrada de cemento y piedra que en su interior tiene una cantonera con varias salidas de agua. Cuenta con una superficie de 9m^2. Conserva su uso originario.

- **NOMBRE:** CANTONERA (04109)
  ACTIVIDAD: HIDRAÚLICA
  GRUPO/TIPO: DISTRIBUCIÓN, CANTONERAS, TRONERAS

Descripción: construcción lineal de 50cm del siglo XX de piedra. Actualmente conserva su uso original. Presenta lugares cubiertos de cemento.

- **NOMBRE:** ACEQUIA, HIDRAÚLICA, DISTRIBUCIÓN (04107)
  ACTIVIDAD: HIDRAÚLICA
  GRUPO/TIPO: DISTRIBUCIÓN, ACEQUIAS

Mapa de inventario de bienes inmuebles de interés etnográfico
Fuente: IDE GRAN CANARIA



Dichas construcciones de interés etnográfico forman parte del catálogo del patrimonio protegido de Gran Canaria, se encuentran situadas dentro del «Ámbito de Estudio», figurando uno de ellos dentro del perímetro de delimitación propuesta para el asentamiento rural ámbito objeto de la MM del PGOSBDT'96.

En Gran Canaria, mayo de 2026

Ana Kursón Ghattas
Arquitecto
Colegiado C.O.A.G.C. Nº 1398

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 24/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

19. ANEXO 1

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de SALOBRE BAJO

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 25/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

De conformidad con el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y que recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística; la memoria informativa deberá contener los apectos relativos a la protección del paisaje.

De conformidad con el PIO-GC, tal y como se especifica en la subsección 4, se realizará un estudio detallado del perfil paisajístico del asentamiento, en especial de bordes exteriores, para establecer las determinaciones que se requieran para optimizar su integración en el paisaje, controlando tanto la imagen exterior como la percepción interna de la escena "urbana", garantizando la preservación de su carácter rural tradicional.

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el documento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria, en adelante PTE-5. Dicho documento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje y que sirve como base para la totalidad de los trabajos de inventario que se incluyen en el contenido ambiental de dicho PTE-05.

En el presente apartado se definirá una caracterización del paisaje, tomando como referencia las determinaciones de dicho documento de planificación territorial, referido a la información ambiental, al diagnóstico y a la ordenación; así como los elementos de protección previstos, en su caso, acorde a lo dispuesto en el PTE-05.

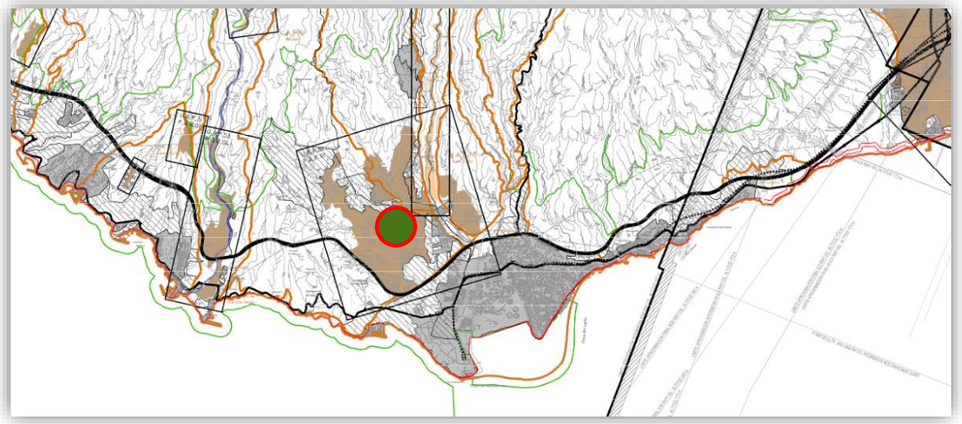
El «Ámbito de Actuación» del presente documento, forma parte de un área antropizada dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61 (U.A.P.-61)** referente al ámbito denominado como "SALOBRE" que incluye también el «Ámbito de Estudio».

Sin embargo, las intervenciones sobre el paisaje deben particularizarse, evitando soluciones generalizadas dada la diversidad del paisaje insular, incluso dentro de áreas que pueden determinar cierta homogeneidad.

Determinada la concreta Unidad de Actuación del Paisaje prevista para el «Ámbito de Estudio» el documento de planificación territorial que ordena y caracteriza el paisaje insular, cada una de estas unidades se caracteriza de acuerdo a 12 parámetros que se definen para cada una de estas unidades del PTE-05:

- El sistema natural.
- El sistema de vegetación.
- El sistema de fauna.
- El sistema de patrimonio.
- El sistema de agricultura.
- El sistema viario/movilidad.
- El sistema de masa edificatoria.
- El sistema de ingenierías.
- El sistema nocturno.
- El antecedente del P.I.O.
- El sistema de servicio de infraestructura.
- El sistema de patologías.

Fuente: PTE-05



La caracterización definida en el Plan Territorial del Paisaje PTE 05 para la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº61 del ámbito denominado como "SALOBRE"** referida a estos 12 parámetros es la siguiente:

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P.61. SALOBRE	P.N. 01. SALOBRE	P.A.I.V. 01. SALOBRE	P.A.U. 01. SALOBRE GOLF		P.A.R. 01. SALOBRE		
			P.A.U. 02. SALOBRE		P.A.R. 02. LOS CORRALES		7
			P.A.U. 03. EL TABLERO				

El ámbito objeto de la MM no está afectado por ninguna de las actuaciones previstas para esta Unidad de Actuación del Paisaje Nº61 del ámbito denominado como «SALOBRE».

El ámbito denominado «SALOBRE» está afectado por las fichas del Paisaje Natural, el Paisaje Antropizado de la Estructura Viaria, por el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.

INFORMACIÓN GENERAL.

-**Toponimia**
-**Ámbito Municipal:** Está situado en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
-**Cuencas hidrográficas:** Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga, nº 10 Arguineguín, nº 54 Pasito Blanco.
-**Anillos:** Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medinia Alta, Cumbre Baja.
-**Límites:** Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.53 Arguineguín, U.A.P.51 Chira, U.A.P. 59 Risco Prieto, U.A.P.56 Ayagaures, U.A.P.73 Maspalomas.
-**Tipo**: Indeterminada
-Localización: Sur de la isla
-**Cotas principales**: Cota superior: 1200 metros. Cota inferior: 80 metros.
-Superficie: Superficie total 3708,481473 Hectáreas. 37084814,73 metros cuadrados
-**Tipos de paisaje**: Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Urbano Turístico, Paisaje Antropizado Rural Agrícola, Paisaje Antropizado Urbano. Paisaje Infraestructura Viaria Tipo 1 y 2.

PAISAJE ANTROPIZADO

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 26/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.

- Geología-Geomorfología:
GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Lavas riolíticas. Fonolitas nefelíticas y traquitas ignimbritas. Fonolitas nefelíticas y traquitas. Brechas líticas masivas y estratificadas). Edad- (Mioceno/Piloceno). Ciclo (Ciclo I/Roque Nublo).
GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: –Interfluvios (Rampa fonolítica Mio-Pliocénica. Relieve culminante residual). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Erosivas (Cauce actual de barranco. Vertientes).
- Clima:
TEMPERATURA: Costa Baja y Costa Alta (Alrededor de 21º de media anual). Medianía Baja y Medianía Alta (Media anual alrededor de los 19º-20º). Cumbre Baja (Media anual alrededor de los 17º-18º).
INSOLACIÓN: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zona de influencia de alta insolación).
PRECIPITACIÓN: Costa Baja y Costa Alta (Menos de 200 mm anuales). Medianía Baja y Medianía Alta (Entre 100 y 300 mm anuales) Cumbre Baja (Alrededor de 400 mm/año).
- Hidrología:
ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Barrancos primarios de enlace).
ACUÍFEROS: Cumbre Baja: Zona de recarga de presas.
- **Vegetación:**
FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja y Costa Alta (Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales). Medianía Baja y Medianía Alta (Tabaibal con jaras; cañaverales y palmerales en los fondos de barrancos). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis asociado a sotobosque o comunidades rupícolas).
HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja y Medianía Alta (Fruticedas termófilas -5330-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes -8320-, palmerales de Phoenix canariensis -9370-. Presencia de Teline rosmarinifolia ssp. rosmarinifolia). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis -9550-, poblaciones de Juniperus spp. -9565-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes - 8320-).
ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pilancones y LICs de Pilancones y del Macizo de Tauro).
- **Fauna:**
ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pilancones y LICs de Pilancones y del Macizo de Tauro).
ÁREAS DE NIDIFICACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zonas ZEPA e IBA del Pinar de Tirajana).
ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavilán - Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial)
- **Patrimonio:** ARQUEOLÓGICO: Santidad. -Época/tipo: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por los restos de una construcción de piedra de grandes dimensiones situada en lo alto de la Mtña. de Tauro**.**
- **Usos del Suelo:** Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Suelo Natural.
- **Categorías de Protección:** Zona IBA (IBA-4). Parque Natural de Pilancones(C-10). Área de Sensibilidad Ecológica de C-10 (10). Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA-4). Lugar de Interés Comunitario (LIC-23), Pilancones. Lugar de Interés Comunitario (LIC-25), Macizo de Tauro. Nueva Área de Sensibilidad (9), Ámbito situado en Lomos de Pedro Afonso (Parque Natural de Pilancones).
- **Tipología y Localización de Impactos:** Áreas deterioradas ligadas a lo natural. Áreas deterioradas ligadas a la vía. Construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Abandono. Vertidos. Extracciones de tierras.
- **Calidad Visual del Paisaje:** Media

DIAGNÓSTICO.

- Naturalización/Antropización: 80% natural - 20%antropizado.
- **Relación de lo natural con lo antropizado**. Continuo natural con el espacio continuo antropizado en el centro y parte baja de la UAP.
- **Relación de la naturalización/Antropización con la protección:** Tiene gran parte del Paisaje Natural dentro del Espacio Natural Protegido, la antropización se encuentra fuera del área de protección. La UAP se encuentra protegida en la parte media de la misma y en su parte más alta, coincidiendo con lo más naturalizado de la Unidad, sin embargo, tanto su parte baja como la media están desprotegidas
- **Grados de antropización:** La UAP está fuertemente antropizada en su parte baja y central, por edificación existente y grandes bolsas de suelo urbanizable, así como por la gran infraestructura viaria que atraviesa en esta parte baja y transversalmente a la Unidad. Las áreas de cultivo existente se encuentran en continuo abandono.
- **Desglose de paisajes:**
  - Paisaje Natural.
  - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.
  - Paisaje Antropizado Urbano.
  - Paisaje Antropizado Rural.
- **Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:**
  - Paisaje Natural: Se prevé un decremento importante del Paisaje Natural por la superposición del Paisaje Antropizado Urbano en el espacio no protegido de la Unidad.
  - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se mantiene en líneas generales.
  - Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento importante de la masa urbana mediante suelo urbanizable en la parte baja y media de la UAP.
  - Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de suelos urbanizables con carácter urbano.
- **Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:**
  Posibilidades de superposición con otros paisajes:
  - Paisaje Natural: superposición nula.
  - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
  - Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
  - Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

  Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):
  - Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la pérdida progresiva del medio natural en favor de áreas urbanizables.
  - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse, pero no se fomenta lo suficiente.
  - Paisaje Antropizado Rural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner atención sobre la masa edificada que se apropia de este paisaje. La tendencia clara en la parte baja de la Unidad es la desestructuralización peligrosa del mismo, debido fundamentalmente a la introducción de elementos residenciales inadecuados.

Posibilidades de protección: Debería fomentarse la protección de la parte natural de la Unidad puesto que hay claros indicios de una tendencia a transformación negativa del paisaje.
- **Escenografía diferenciada**:
  - Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca con soleamiento intenso en gran parte del año.
  - **Cotas climáticas (anillos):** Costa baja, costa alta, medianía baja, medianía alta, cumbre baja.
  - **Grados de accesibilidad:**
    Paisaje Natural: accesible en un 20%.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 27/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.
Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%.

- **Espacialidad:** Repercusión sobre las UAP 74 Montaña Arena y UAP 73 Maspalomas por su espacialidad, y con las UAP 53 Arguineguín y 73 Maspalomas por sus relaciones de tránsito.

- **Problemática Ambiental. Impactos:** La problemática ambiental está producida principalmente por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural. Impactos paisajísticos fundamentalmente en Paisajes Naturales deteriorados por la presión de lo urbano. Destaca especialmente las grandes deformaciones de la orografía original del terreno debido a grandes movimientos de tierra.
- **Calidad visual del paisaje**: Media
- **Conclusión del diagnóstico**: Se trata de una UAP sometida a grandes y recientes transformaciones, donde la antropización se ha producido de forma rápida debido a las grandes áreas urbanizables de carácter turístico especialmente. Las formas tradicionales de explotación del territorio como la agricultura se encuentran en claro retroceso. El paisaje predominante en las cotas superiores es el natural. La UAP se encuentra subdividida transversalmente por el paso de la gran infraestructura viaria.

Tirajana). ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavilán -Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial).

ORDENACIÓN.

Una vez ha sido caracterizada la Unidad de Actuación del Paisaje Nº61 según el PTE-05, el impacto paisajístico generado por la acción humana se analiza en función de dicha caracterización.

El PTE 05 establece la definición y clasificación de impactos en función de la actividad generadora del mismo en el punto número 7, del capítulo III, de la memoria Informativa, “Tipología y localización de impactos paisajísticos”.

El área concreta del núcleo poblacional de «SALOBRE BAJO» está afectada por varios tipos de paisaje: Paisaje Natural (P.N.01. SALOBRE), Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria (P.A.I.V.01.SALOBRE), Paisaje Antropizado Urbano (P.A.U 02 SALOBRE) y Paisaje Antropizado Rural (P.A.R 01. SALOBRE).

Dichas Unidades Ambientales de Paisaje figuran en el Capítulo IV de la memoria informativa de dicho plan, aportando una caracterización completa de la unidad paisajística con relación a sus impactos, concretamente en el Capítulo XII del Volumen V de Estudios Complementarios del PTE-05, que contiene una serie de esquemas referidos a los asentamientos rurales y los criterios de actuación para su ordenación.

Se adjunta las fichas correspondientes a la caracterización de los siguientes paisajes: Paisaje Natural, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria, Paisaje Antropizado Urbano y Paisaje Antropizado Rural, correspondientes a la implantación del núcleo poblacional de «SALOBRE BAJO».

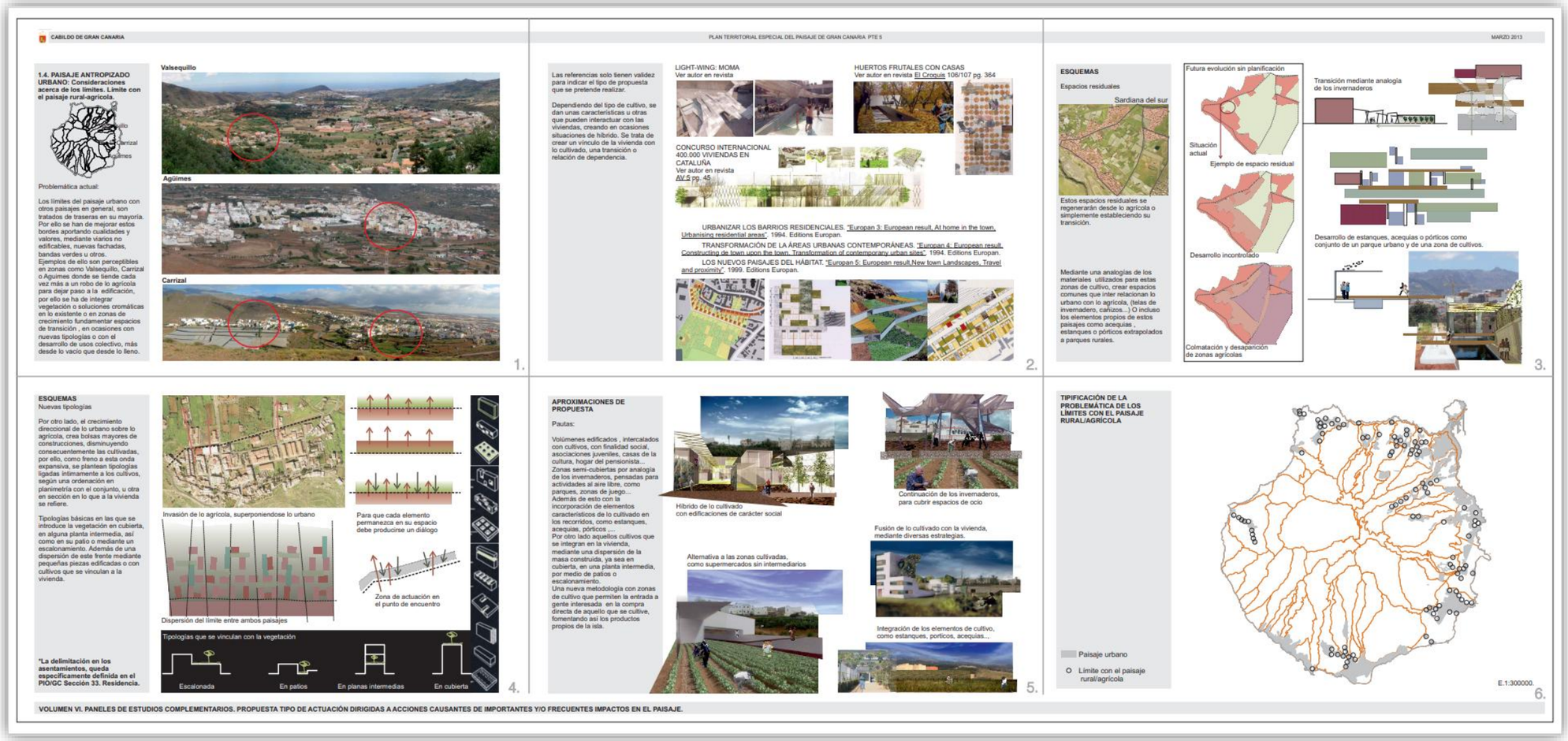
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 28/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PAISAJE ANTROPIZADO URBANO



El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 29/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PAISAJE ANTROPIZADO RURAL.

CABILDO DE GRAN CANARIA

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. PTE 5

MARZO 2013

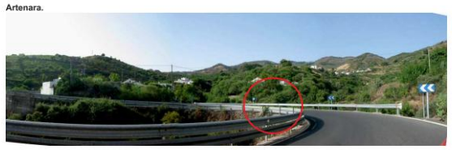
1.11. PAISAJE ANTROPIZADO RURAL: Tratamiento de la red viaria (infraestructura viaria tipo 2 y tipo 3) a lo largo del paisaje rural.



En la actualidad, muchas de las vías que atraviesan los paisajes rurales, no permiten al conductor estacionar para descansar y disfrutar del paisaje que le rodea. La intención atiende a la creación de áreas significativas de calidad en los distintos paisajes mediante la detección de hitos referenciales, enfatizando los valores culturales y naturales del paisaje.

El límites que separa el viario del paisaje rural, no respeta el entorno, es por ello que se utilizará un tratamiento tanto de los muros de contención como de los elementos de vallado. Para ello los muros han de ser de materiales pétreos y los vallados preferiblemente de madera o recubiertos de ella.

Artenara.



Mogan.





LA VÍA DENTRO DEL PAISAJE RURAL.

1.

2.4. PAISAJE ANTROPIZADO RURAL: Tratamiento de la red viaria (infraestructura viaria tipo 2 y tipo 3) a lo largo del paisaje rural.



Las vías que atraviesan muchos de nuestros asentamientos rurales, no tienen ningún tipo de vínculo con su entorno. Los vehículos estacionan sin seguir ningún criterio, ni respeto por el peatón. Por ello se pretende mediante la recuperación y señalización de itinerarios de interés turístico y paisajístico de senderos, su organización en forma de red que conecte parques, elementos de interés etnológico, paisajísticos, culturales y naturales...
Las consideraciones sobre elementos anexos a la vía, se establecerán mediante modelos de paradas de guaguas con consideraciones paisajísticas propias de este tipo de vía, y la adecuación de lugares anexos para la ubicación de contenedores.

Fataga.



Artenara.





LA VÍA DENTRO DEL ASENTAMIENTO RURAL.

2.

Las referencias solo tienen validez para indicar el tipo de propuesta que se pretende realizar.



Referencias:
PASEO GARCIA FARIA, BARCELONA.
SHANGAI CARPET, SHANGAI.
WHITE STREET MARKET, ISLINGTON.
- "a+t. Espacios colectivos. In common II". Javier Mozas, Aurora Fernández Per. 2004. Publisher a+t ediciones.
- "a+t. Espacios colectivos. In common III". Javier Mozas, Aurora Fernández Per. 2004. Publisher a+t ediciones.



Referencias:
SENDERO DEL PINAR DE LA ALGAIDA. "Arquitectura COAM, 338". Antón Capitel y Juan Millan. 2004.
JARDÍN BOTANICO DE BARCELONA. "Arquitectos, n 155. Paraísos artificiales". Jaume Duró Pifarre. 2003. Artes Graficas Palermo.

3.

ESQUEMAS

LA VÍA DENTRO DEL ASENTAMIENTO RURAL.

SITUACIÓN ACTUAL.



1. La vía tiene las mismas característica tanto dentro como fuera de los asentamientos rurales.

PROPUESTA.



2. Fomentar las comunicaciones a ambos lados de la vía. Crear comunicaciones transversales para cambiar el carácter de la vía dentro del asentamiento rural.



3º Insertar equipamientos nuevos (centros de interpretación, ruta del vino...).A ambos lados de la vía. Adosar a la vía usos propios del paisaje rural.

LA VÍA DENTRO DEL PAISAJE RURAL.

SITUACIÓN ACTUAL



1. Actualmente las carreteras no permiten al conductor estacionar para disfrutar del paisaje.

PROPUESTA



2. La estrategia se basaría en generar puntos miradores que permitieran al conductor estacionar para contemplar el paisaje y descansar.



3. A partir de estos miradores, comunicarlos con senderos que permitan al visitante caminar por el lugar para un completo disfrute.

***Compatible con el régimen de usos de zonificación del PIO/GC y adecuados al carácter agrícola y natural del entorno.**

4.

APROXIMACIONES DE PROPUESTA

Pautas a seguir en el lugar:

- Las vías deberan cambiar su carácter dentro de los asentamientos(tratamiento de pavimento, velocidad dentro de los asentamientos, más pasos de peatones...).
- La vía debera estar acompañada de paradas de guaguas adaptadas al entorno, puntos limpios para una conciencia mejor del reciclaje y espacios de transición entre vía y asentamiento.

Pautas a seguir en el lugar:

- Habilitar el paisaje rural con miradores para contemplar el paisaje y descansar.

- Habilitar caminos y senderos por el paisaje para que se pueda conocer mejor los lugares por los que el conductor pasa.

LA VÍA DENTRO DEL CASCO RURAL.

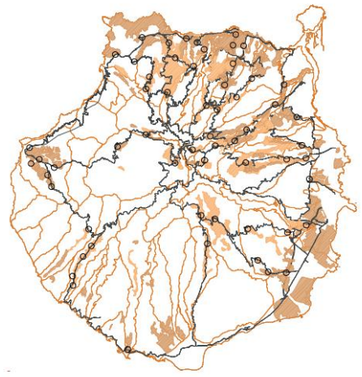


LA VÍA DENTRO DEL PAISAJE RURAL.

5.

TIPIFICACIÓN DE LAS PROBLEMÁTICA DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN SU ENTORNO.

Paisaje rural.
Paisaje rural-agricola.
Asentamiento de la via en el paisaje rural.



E.1:300000.

6.

VOLUMEN VI. PANELES DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. PROPUESTA TIPO DE ACTUACIÓN DIRIGIDAS A ACCIONES CAUSANTES DE IMPORTANTES Y/O FRECUENTES IMPACTOS EN EL PAISAJE.

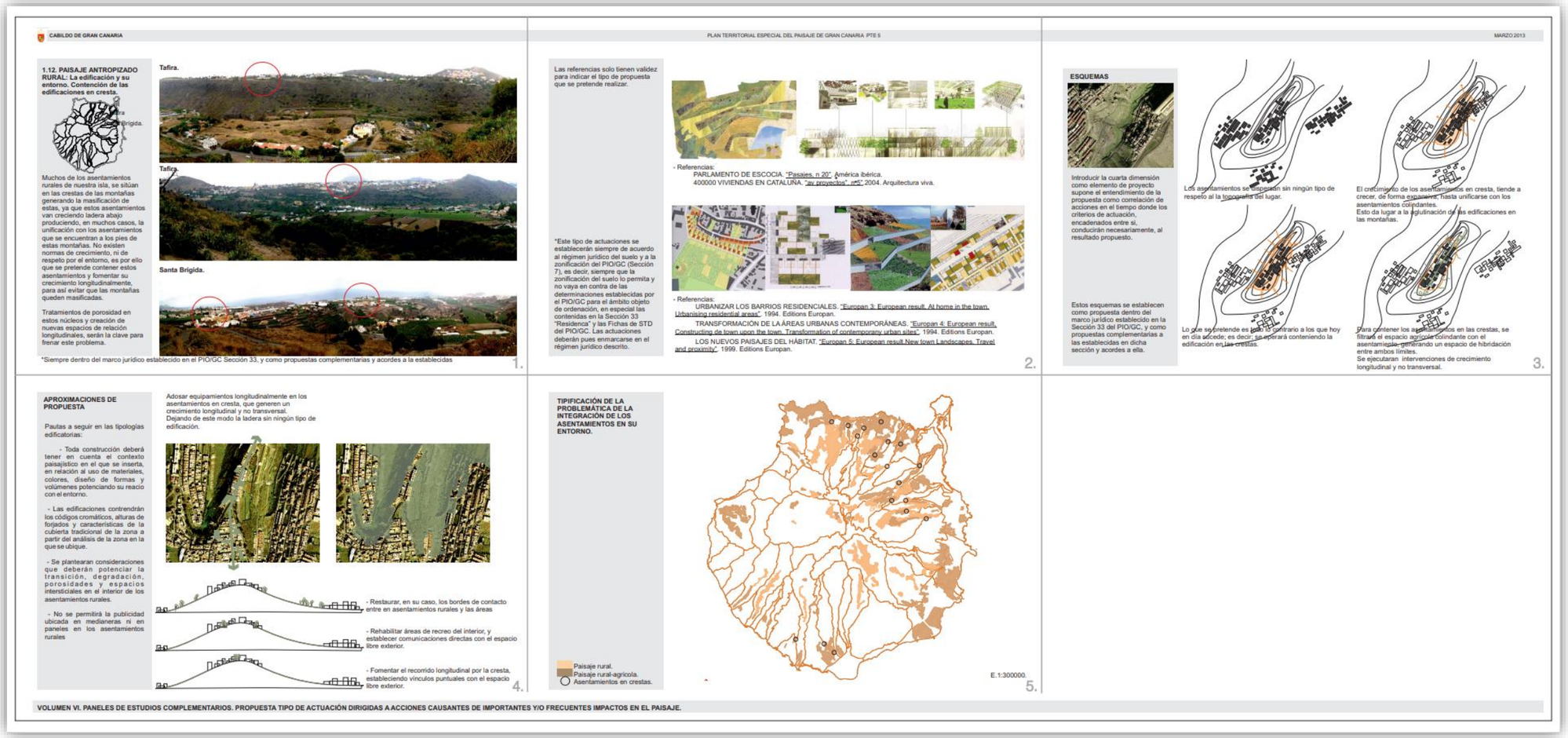
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 30/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PAISAJE ANTROPIZADO RURAL.



El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 31/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PAISAJE ANTROPIZADO RURAL.

CABILDO DE GRAN CANARIA

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA PTE 5

MARZO 2013

1.13. PAISAJE ANTROPIZADO RURAL: Consideraciones sobre los movimientos de tierra: Vertidos, taludes y desmontes.



Los movimientos de tierra transforman el medio físico de manera irreversible, por lo tanto lo aconsejable en cualquier caso sería evitar producirlos. Para los vertidos de tierra que ya existen se hace necesario tratarlos de manera conveniente para minimizar su impacto negativo en el paisaje.

Telde.



Zona costera de Telde. Hacer grandes vertidos de tierra para producir explanadas es algo totalmente desaconsejable, ya que el efecto sobre el paisaje es nefasto.
Se hace necesario atender a nuevos modos de ocupar el territorio cuando hay cierta pendiente, por ejemplo escalonando la edificación en bancales.
Para minimizar el impacto de movimientos de tierra ya realizados, podría tratarse los taludes o usar sistemas de contención, evitando así la erosión.

Arinaga.

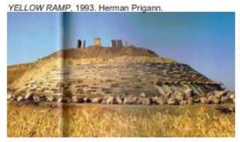


La transformación física que producen estos vertidos en el soporte, convierten estas bolsas de suelo en zonas degradadas y sin cualidades. Pasan a ser áreas de oportunidad, priorizando su intervención frente a otros entornos en mejor estado.

1.

Las referencias solo tienen validez para indicar el tipo de propuesta que se pretende realizar.

YELLOW RAMP, 1993. Herman Prigann.



Talud tratado con piedra local. Toma el color del paisaje, quedando protegido frente a la erosión.

DUISBURG NORTH LANDSCAPE PARK, 1995.Peter Latz,



Talud tratado con troncos de madera como sistema de contención.

WATER STRIDER. 1985. Michael Heizer.



Talud de tierra apisonada.
Los movimientos de tierra pueden ser operaciones de proyecto.



Talud vegetal de tierra armada.
Sistema de contencion mediante piezas modulares que puelen alojar vegetación.

Reconstrucción del perfil del terreno mediante bancales.



2.

CORTE DEL TERRENO VISTO.



Corte de terreno. Jinamar.

Explorar los posibles valores plásticos de algunos cortes existentes e incorporar el corte del terreno a la propuesta, dejandolo visto: materiales, estratos, etc.



Corte de terreno por San Bartolomé de Tirajana.

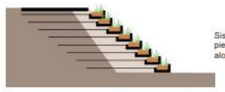
3.

TALUD VEGETAL.

Telde - Costa.



Para minimizar el impacto se le recubre el talud de vegetación con un sistema de contención de piezas prefabricadas. El efecto de barrera física producido por el talud se compensa creando conexiones mediante rampas y/o escaleras.



Sistema de contención mediante un sistema modular de piezas prefabricadas que funcionan como macetero alojando la vegetación.



Talud tratado con vegetación como medio de protección frente a la erosión. Es conveniente disponer elementos de conexión, para minimizar la sensación de barrera física.

4.

MUROS DE CONTENCIÓN EN BANCALES.

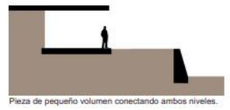
Telde - Costa.



Se propone un sistema de espacio libre aterrazado con muros de contención, creando recorridos en rampa que conecten los diferentes niveles.
Conviene partir la altura total en bancales no mayores de tres metros de altura, produciendo un alzado fragmentado en franjas.
Estas terrazas o bancales podrían alojar otros usos ademas de los de espacio libre, en pequeñas piezas edificadas que conecten varios niveles.



Sistema de terrazas con recorridos en rampa.



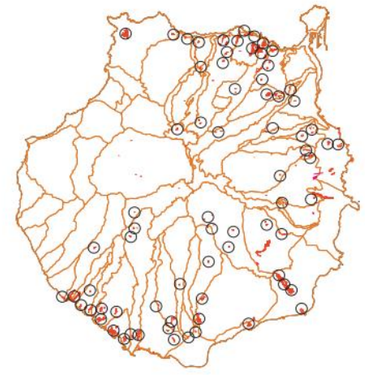
Pieza de pequeño volumen conectando ambos niveles.



Vista de este espacio libre aterrazado. Las piezas edificadas de pequeño volumen pueden conectar varios niveles.

5.

LOCALIZACIÓN DE ÁREAS CON PROBLEMÁTICA SIMILAR SUSCEPTIBLES DE SER INTERVENIDAS.



Zonas de vertidos y de movimientos de tierra.

E.1:300000.

6.

VOLUMEN VI. PANELES DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. PROPUESTA TIPO DE ACTUACIÓN DIRIGIDAS A ACCIONES CAUSANTES DE IMPORTANTES Y/O FRECUENTES IMPACTOS EN EL PAISAJE.

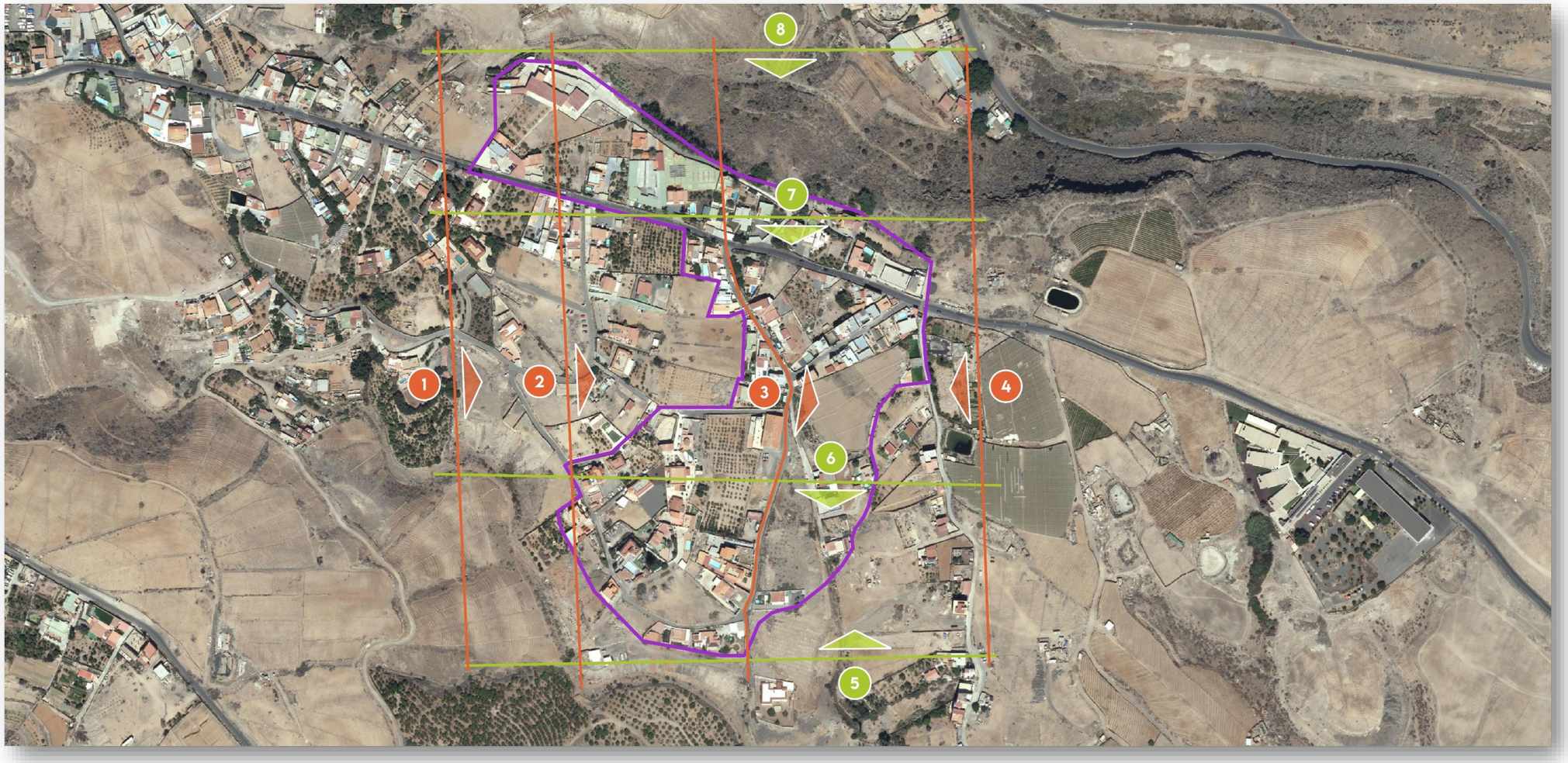
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 32/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEL TERRENO - ASENTAMIENTO RURAL «SALOBRE BAJO»



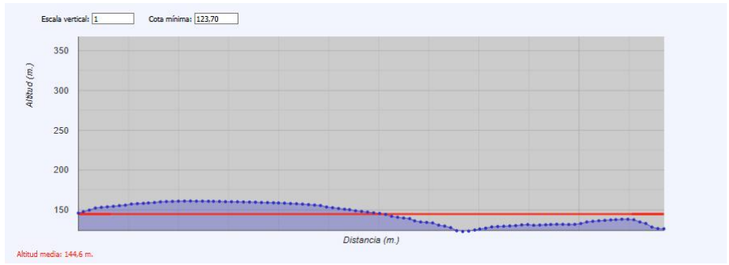
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

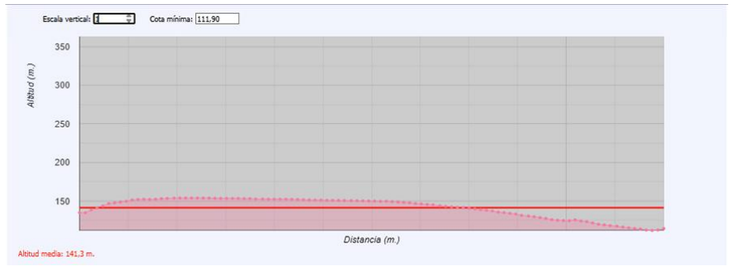
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 33/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

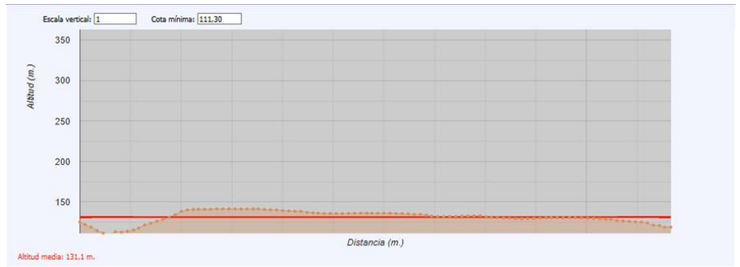
PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DEL TERRENO - ASENTAMIENTO RURAL «SALOBRE BAJO»



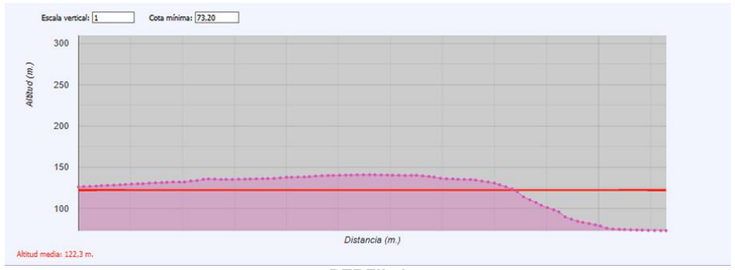
PERFIL 1



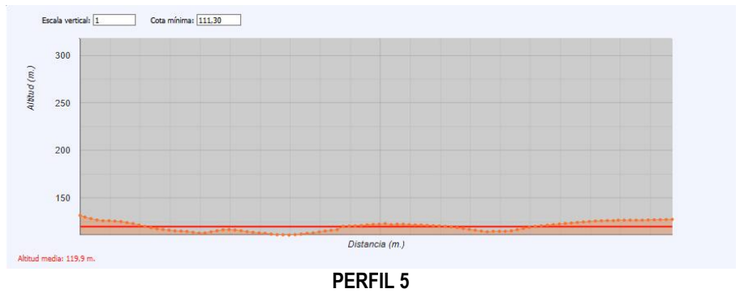
PERFIL 2



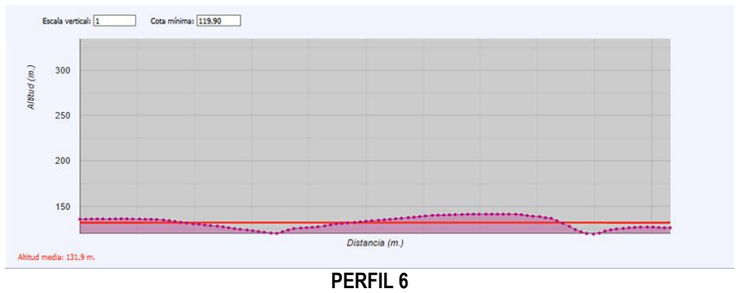
PERFIL 3



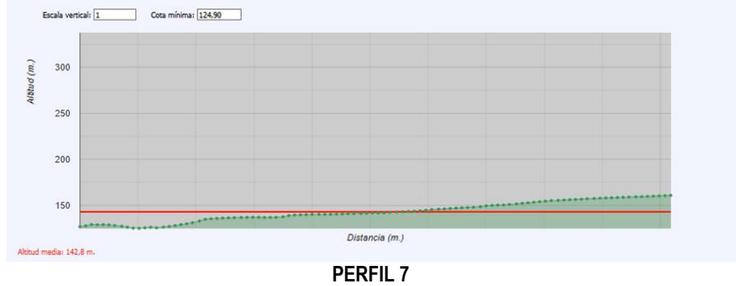
PERFIL 4



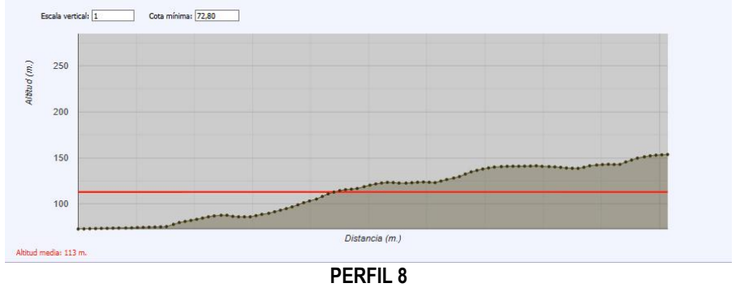
PERFIL 5



PERFIL 6



PERFIL 7



PERFIL 8

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 34/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

20. ANEXO 2

ESPECIES PROTEGIDAS

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 35/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

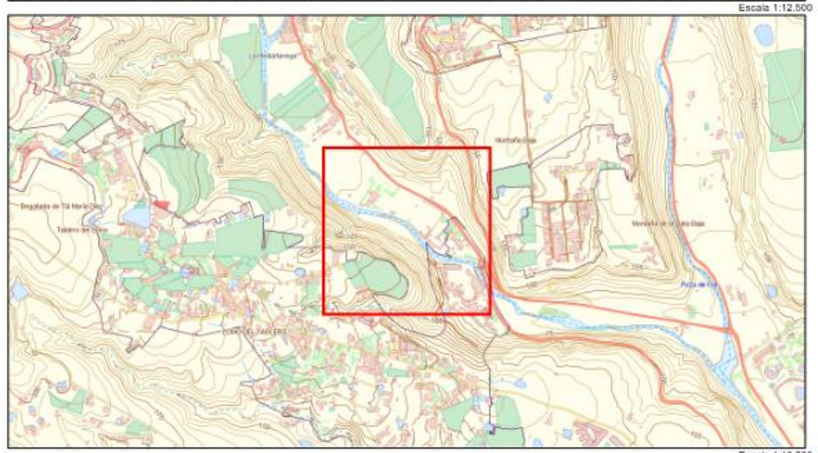
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=439250.0 y=3073250.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN

Página 1 de 4

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Tarentola boettgeri boettgeri	Perenquén de Gran Canaria,	✓	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Tarentola boettgeri boettgeri	×	×	×	×	✓	×	×

Categoría de protección en el Catálogo Canario de Especies Protegidas[1]

	Isla	Categoría
Tarentola boettgeri boettgeri	Gran Canaria	Protección especial

Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC nº 112 de 9 de junio 2010. Ley 4/2010, de 4 de junio)

(1) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción (E): Constituida por taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Vulnerable (V): Constituida por taxones o poblaciones que corren riesgo de pasar a la categoría de "en peligro de extinción", en un futuro inmediato, si los factores adversos que actúan sobre ellos no
son corregidos, o bien porque sean sensibles a la alteración de su hábitat, debido a que su hábitat característico esté particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
- Interés para los Ecosistemas Canarios: Constituidas por aquellas especies que, sin estar en la situación de "E" o "V", sean merecedoras de atención particular por su importancia ecológica en
espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000.
- Protección Especial: Son aquellas especies silvestres que sin estar en ninguna de las situaciones de amenaza (E o V), ni ser merecedoras de atención particular por su importancia ecológica (IEC)
en la Red Canaria de Espacios Protegidos o de la Red Natura 2000, sean merecedoras de atención especial en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma en función de su valor científico,
ecológico, cultural o por su singularidad o rareza.

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]

	Isla	Categoría
Tarentola boettgeri boettgeri	Gran Canaria	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011, Real Decreto 139/2011)

(2) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su
singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

GRAFCAN

Página 2 de 4

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 36/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

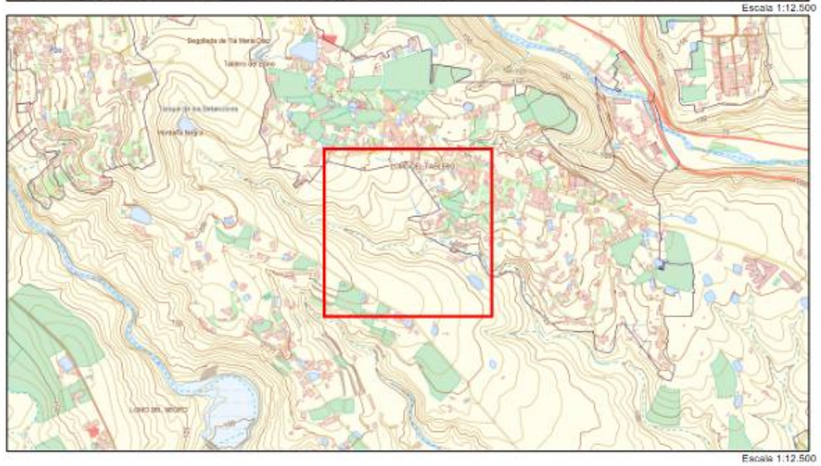
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=438750.0 y=3072750.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN

Página 1 de 4

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Bucanetes githagineus amantum	Pájaro moro, Camachuelo trompetero	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Bucanetes githagineus amantum	×	×	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]

	Isla	Categoría
Bucanetes githagineus amantum	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011, Real Decreto 139/2011)

(2) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

Categoría de protección en la Directiva 2009/147/CE de la conservación de las aves silvestres[3]

	Isla	Categoría
Bucanetes githagineus amantum	La Gomera	Anexo I
	Tenerife	Anexo I
	Gran Canaria	Anexo I
	Fuerteventur	Anexo I
	Lanzarote	Anexo I

GRAFCAN

Página 2 de 4

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 37/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

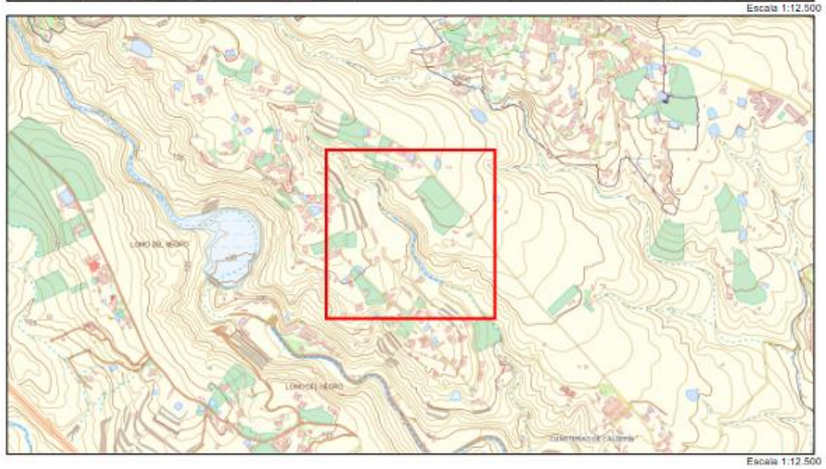
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=438750.0 y=3072250.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN

Página 1 de 3

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Alaudala rufescens rufescens	Calandra canaria, Terrera marismeña	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Alaudala rufescens rufescens	×	×	×	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]

	Isla	Categoría
Alaudala rufescens rufescens	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011, Real Decreto 139/2011)

(2) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

GRAFCAN

Página 2 de 3

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 38/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

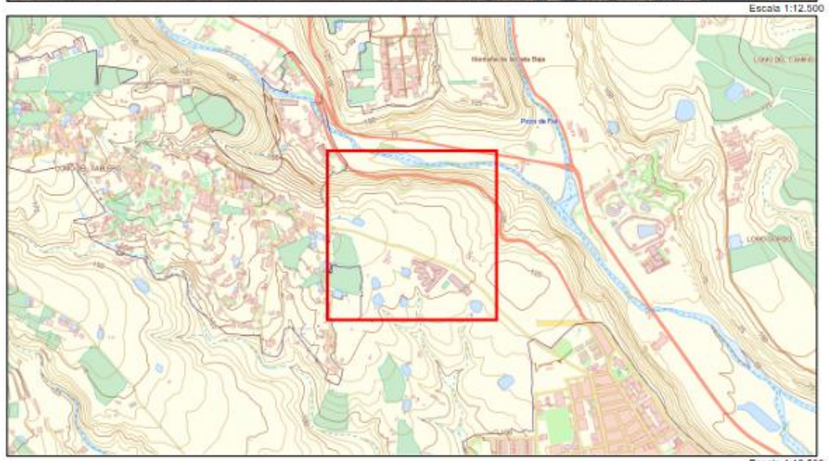
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=439750.0 y=3072750.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	×	Nativo Seguro (NS)
Egretta garzetta	Garceta común	×	Nativo Seguro (NS)
Tringa nebularia	Archibebe claro	×	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Charadrius dubius	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Egretta garzetta	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tringa nebularia	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]

	Isla	Categoría
Charadrius dubius	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial
Egretta garzetta	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

GRAFCAN

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 39/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

Gobierno de Canarias

INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 11/01/2024

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas[2]

	Isla	Categoría
Tringa nebularia	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011)

(2) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su
singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

Categoría de protección en la Directiva 2009/147/CE de la conservación de las aves silvestres[3]

	Isla	Categoría
Egretta garzetta	El Hierro	Anexo I
	La Palma	Anexo I
	La Gomera	Anexo I
	Tenerife	Anexo I
	Gran Canaria	Anexo I
	Fuerteventur	Anexo I
	Lanzarote	Anexo I

Conservación de aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010. Directiva 2009/147/CE Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre

(3) Valores de Categoría de Protección Directiva de Aves
- Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución
(art.4).
- Anexo II/A: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte A del Anexo II podrán cazarse dentro de la
zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva.
- Anexo II/B: Las especies enumeradas en el Anexo I podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Las especies enumeradas en la parte B del Anexo II podrán cazarse solamente
en los Estados miembros respecto a los que se las menciona (art.7).
- Anexo III/A: Para las especies enumeradas en la parte A del Anexo III, las actividades contempladas en el apartado 1 del artículo 8 no estarán prohibidas, siempre que se hubiese matado o capturado
a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo (art.6).
- Anexo III/B: Los estados miembros podrán autorizar en su territorio en lo que respecta a las especies mencionadas en la parte B del Anexo III, las actividades contempladas en el apartado 1 del
artículo 6 y a tal fin prever unas limitaciones siempre que se haya matado o adquirido lícitamente de otro modo (art.6).

GRAFCAN

Página 3 de 4

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 40/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

21. ANEXO 3

PATRIMONIO _BIEN DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
FICHA DEL INVENTARIO DEL CABILDO DE GRAN CANARIA

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 41/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

INVENTARIO PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

DATOS ETNOGRÁFICOS

CÓDIGO FICHA: 04107

ENLACE: https://fichacarta.fedac.org/fichas/4107

NOMBRE: ACEQUIA

ACTIVIDAD: HIDRAÚLICA

GRUPO / TIPO: DISTRIBUCIÓN / ACEQUIAS

D.G.P.H: 3-53-45-17

LOCALIZACIÓN

ISLA: GRAN CANARIA

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

LOCALIDAD: SALOBRE (EL)

DIRECCIÓN: CARRETERA DEL SALOBRE

CÓDIGO POSTAL: 35106

TELÉFONO:

UMT (CUADRANTE-X-Y): 28 - 439184 - 3072863

ALTITUD: 150m

TOPONIMIA: EL SALOBRE

CARTOGRAFIA: 35-75-N

OBSERVACIONES: ES PARALELA A LA CARRETERA DEL SALOBRE. A LA DERECHA DE LA MISMA (AL SUBIR), PASANDO LAS PRIMERAS CASAS.

Mapa localización

ESTADO DE CONSERVACIÓN

DESTRUCCIÓN POR OBRAS: NO

SAQUEOS: NO

ALTERACIONES NATURALES: SI

OTRAS ALTERACIONES: NO

ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR

FRAGILIDAD: BAJA

VALOR CIENTÍFICO PATRIMONIAL: MEDIO

OBSERVACIONES: EN ALGUNOS LUGARES ESTA CUBIERTA DE CEMENTO. HAY VEGETACION. BASURA EN ALGUNOS LUGARES.

DATOS ASOCIADOS AL BIEN ETNOGRÁFICO

FECHA DE CONSTRUCCIÓN:

ANTIGÜEDAD: SIGLO XX

HISTORIA:

USO ACTUAL: ORIGINARIO

SUPERFICIE:

DESCRIPCIÓN: CONSTRUCCION LINEAL DE 50cm. DE GROSOR REALIZADA EN PIEDRA. EL INTERIOR ESTA RECUBIERTO DE CEMENTO.

DOCUMENTACIÓN

SITUACIÓN JURIDICO - ADMINISTRATIVA

PROPIEDAD: PRIVADA

DECLARACIÓN B.I.C: NO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

NIVEL DE PROTECCIÓN: 5

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

SUGERENCIAS

LIMPIAR LA VEGETACION QUE HAY EN ALGUNOS SECTORES. ALGUNOS LUGARES TIENEN BASURA QUE PUEDE ENTRAR DENTRO.

OBSERVACIONES

POR ELLA PASA EL AGUA DE LA COMUNIDAD DE LA LUMBRE. EN ALGUNOS SECTORES LA ACEQUIA PASA BAJO TIERRA. EL AGUA PROVIENE DE LA PRESA DE LA LUMBRE.

FOTOGRAFÍAS



El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 42/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14

INVENTARIO PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

DATOS ETNOGRÁFICOS

CÓDIGO FICHA: 04109

ENLACE: https://fichacarta.fedac.org/fichas/4109

NOMBRE: CANTONERA

ACTIVIDAD: HIDRAÚLICA

GRUPO / TIPO: DISTRIBUCIÓN / CANTONERAS/TRONERAS

D.G.P.H: 3-53-45-18

LOCALIZACIÓN

ISLA: GRAN CANARIA

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

LOCALIDAD: SALOBRE (EL)

DIRECCIÓN: CARRETERA DEL SALOBRE

CÓDIGO POSTAL: 35106

TELÉFONO:

UMT (CUADRANTE-X-Y): 28 - 439454 - 3072783

ALTITUD: 140m

TOPONIMIA: EL SALOBRE

CARTOGRAFIA: 35-75-N

OBSERVACIONES: ESTA A LA IZQUIERDA DE LA CARRETERA, ENTRANDO AL SALOBRE (AL COMIENZO DE LAS VIVIENDAS). ESTA A UNOS 150m. DE LA COOPERATIVA AGRICOLA.

Mapa localización

ESTADO DE CONSERVACIÓN

DESTRUCCIÓN POR OBRAS: NO

SAQUEOS: NO

ALTERACIONES NATURALES: NO

OTRAS ALTERACIONES: NO

ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO

FRAGILIDAD: BAJA

VALOR CIENTÍFICO PATRIMONIAL: MEDIO

OBSERVACIONES: ALGUNAS MEDIDAS ESTAN REMENDADAS. HAY BASURA EN EL INTERIOR, EL EXTERIOR PRESENTA BASURAS Y PAPELES PEGADOS.

DATOS ASOCIADOS AL BIEN ETNOGRÁFICO

FECHA DE CONSTRUCCIÓN:

ANTIGÜEDAD: SIGLO XX

HISTORIA:

USO ACTUAL: ORIGINARIO

SUPERFICIE: 9 m^2

DESCRIPCIÓN: CONSTRUCCION CUADRADA QUE EN SU INTERIOR TIENE UNA CANTONERA. ES DE CEMENTO Y PIEDRA Y POSEE VARIAS SALIDAS DE AGUA.

DOCUMENTACIÓN

SITUACIÓN JURIDICO - ADMINISTRATIVA

PROPIEDAD: PRIVADA

DECLARACIÓN B.I.C: NO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

NIVEL DE PROTECCIÓN: 6

INTERVENCIONES PERMITIDAS:

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

SUGERENCIAS

LIMPIAR SU INTERIOR. QUITAR LOS PAPELES QUE TIENE PEGADOS.

OBSERVACIONES

POR ELLA PASA EL AGUA QUE VIENE DE LA PRESA DE CHAMORISCAN. POR UNA ACEQUIA EL AGUA PASA POR LA COMUNIDAD LA LUMBRE, PERO NO TIENE QUE VER CON ESTA CANTONERA. ESTA SIEMPRE CERRADA Y LOS VECINOS TIENEN LA LLAVE.

FOTOGRAFÍAS

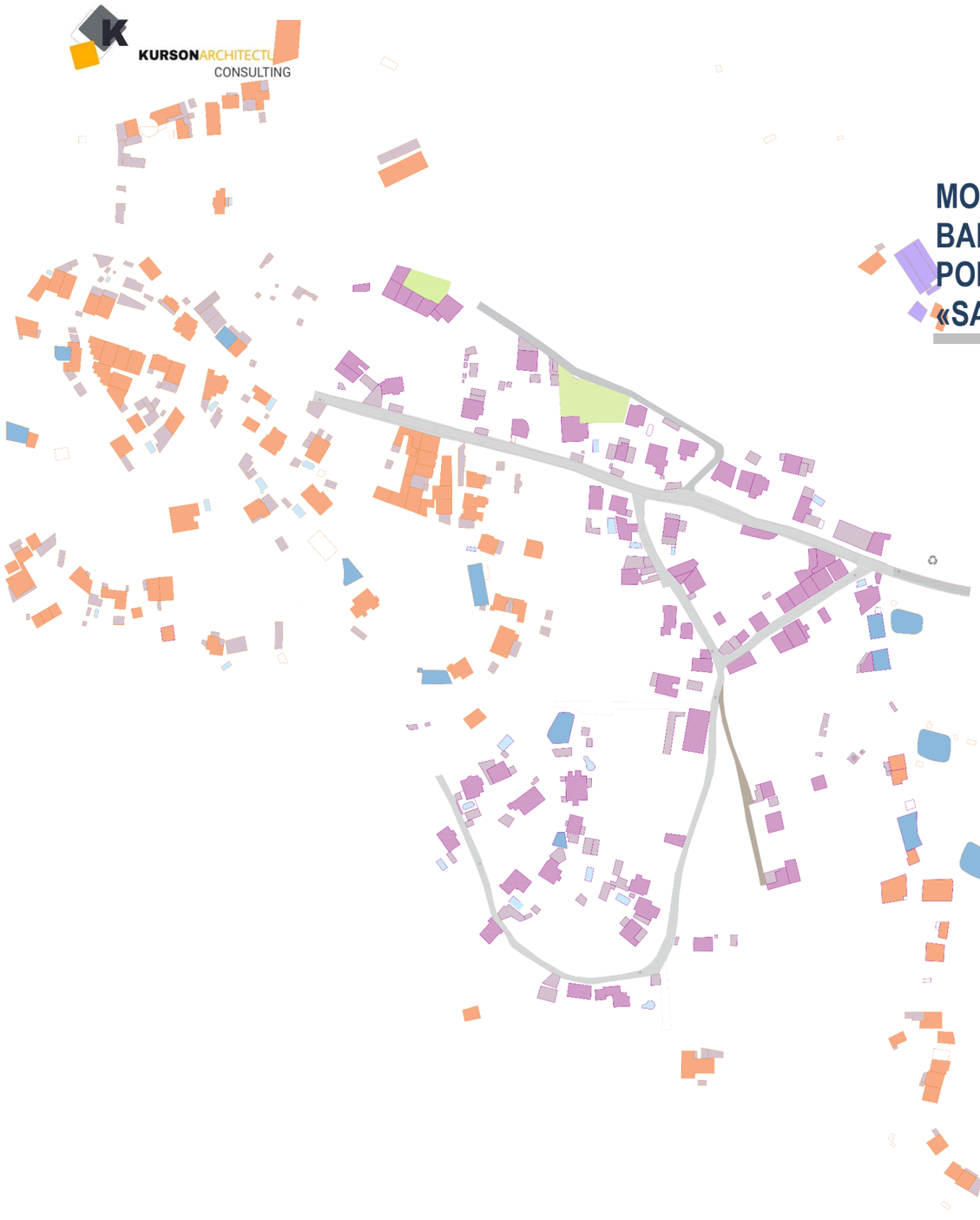


El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 43/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

TÍTULO II PLANOS

1.- IT.01/15__SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.
2.- IT.02/15__DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
3.- IT.03/15__EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
4.- IT.04/15__FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
5.- IT.05/15__ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE.
6.- IT.06/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE (PTE-05).
7.- IT.07/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09).
8.- IT.08/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF- (PTE-36A).
9.- IT.09/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA. (PTEOTI).
10.-IT.10/15__CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.
11.-IT.11/15__CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL).
12.-IT.12/15__ USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
13.-IT.13/15__ÁREAS HOMOGÉNEAS ESTIMADAS.
13.-IT.14/15__PARÁMETROS DE USOS Y TIPOLOGIAS.
15.-IT.15/15__INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.
16.-IT.16/17__SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 1
17.-IT.17/17__SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 2
18.-IT.18/19__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CORREDORES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (PTE 36A)
19.-IT.19/19__SERVIDUMBRES COSTAS - DPMT

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:16:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A48E19693AD2EC08E7C4FC0269F5A5DE

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:14 - 44/44 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:14





ESC 1: 2.000/5.000

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.



DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1: B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1: B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLEO POBLACIONAL **(PROVISIONAL)**	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)			7,5-9,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		**NORMATIVA**			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª/ LSyENPC 17) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª/ LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

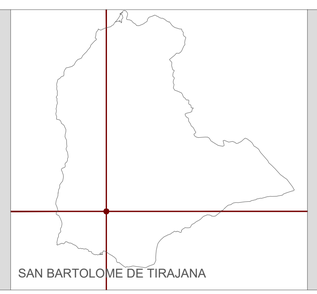
LEYENDA

PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO

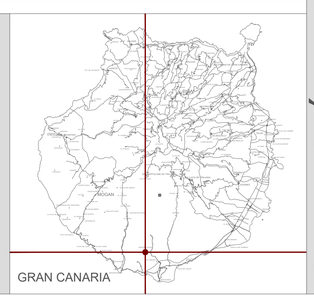
KURSON GHATTAS ANA - 43652505T

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2026.05.27 20:14:17 +01'00'

MUNICIPIO



ISLA



Nombre de proyecto
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000 / 1:5.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **IT.01/17**

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100,-1º
35019-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18 ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19





DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL

ESC 1: 1.500/3.000

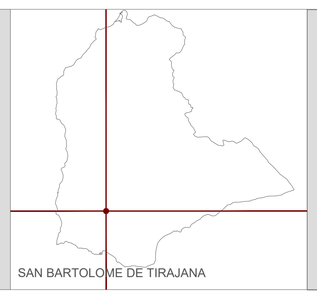
DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LIMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LIMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)			7,5-9,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		**NORMATIVA**			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 10ª) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª) LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO

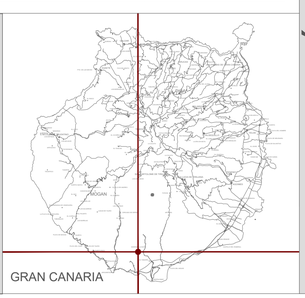
PERÍMETRO 200M

MUNICIPIO



SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA



GRAN CANARIA

Nombre de proyecto

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:1.500 1:3.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO **IT.02/17**

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

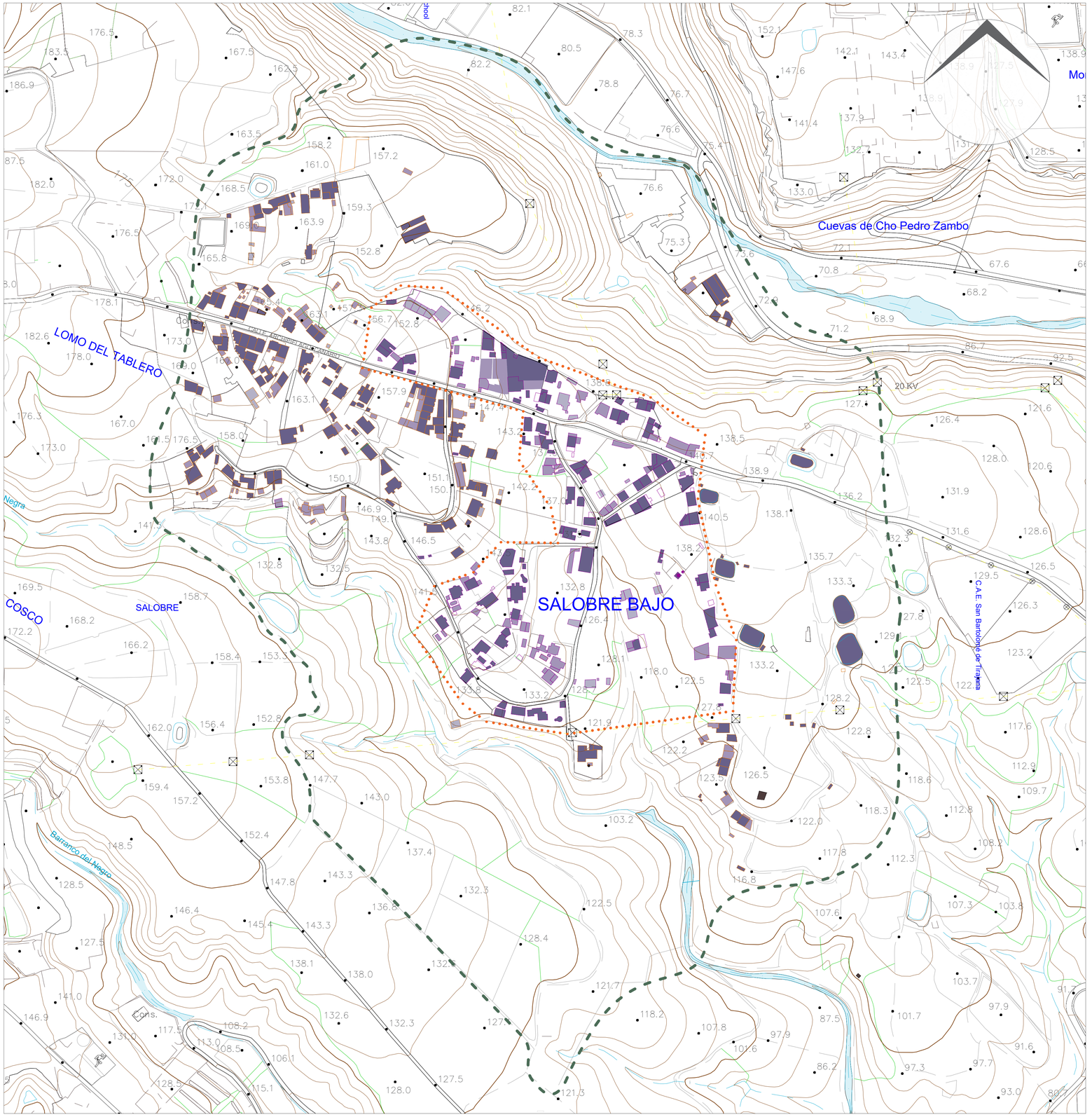
ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

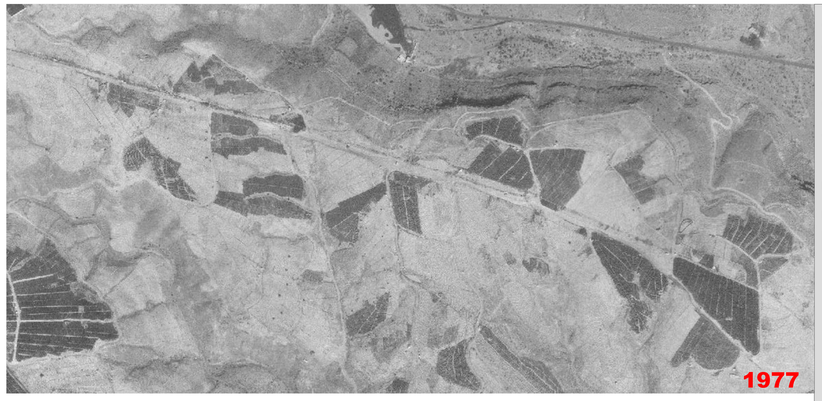
FEB. 2024

KURSON ARCHITECTURE

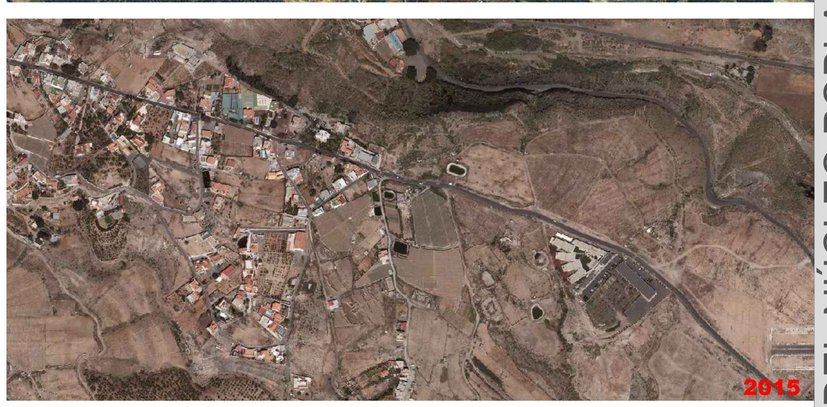
Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-014044 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

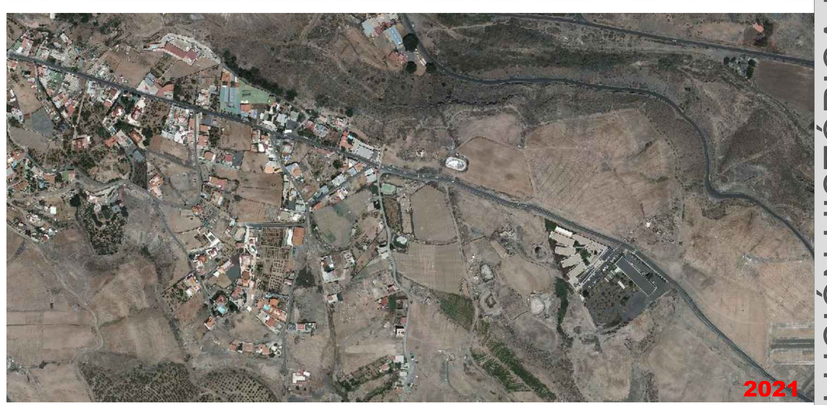
Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19











EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO POBLACIONAL

ESC 1:2.500

Nombre de proyecto **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**	Nº proyecto 34_2023	Escala 1:2.500	**PLANOS DE INFORMACIÓN** EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO POBLACIONAL	Ubicación del Asentamiento SALOBRE BAJO	DIN A1	PLANO **IT.03/17**	KURSON ARCHITECTURE	LEYENDA PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO X < 1977 1977-1998 1998-2015 2015-2021

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana	PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es	ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	FEB. 2024

ISLA	MUNICIPIO
GRAN CANARIA	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

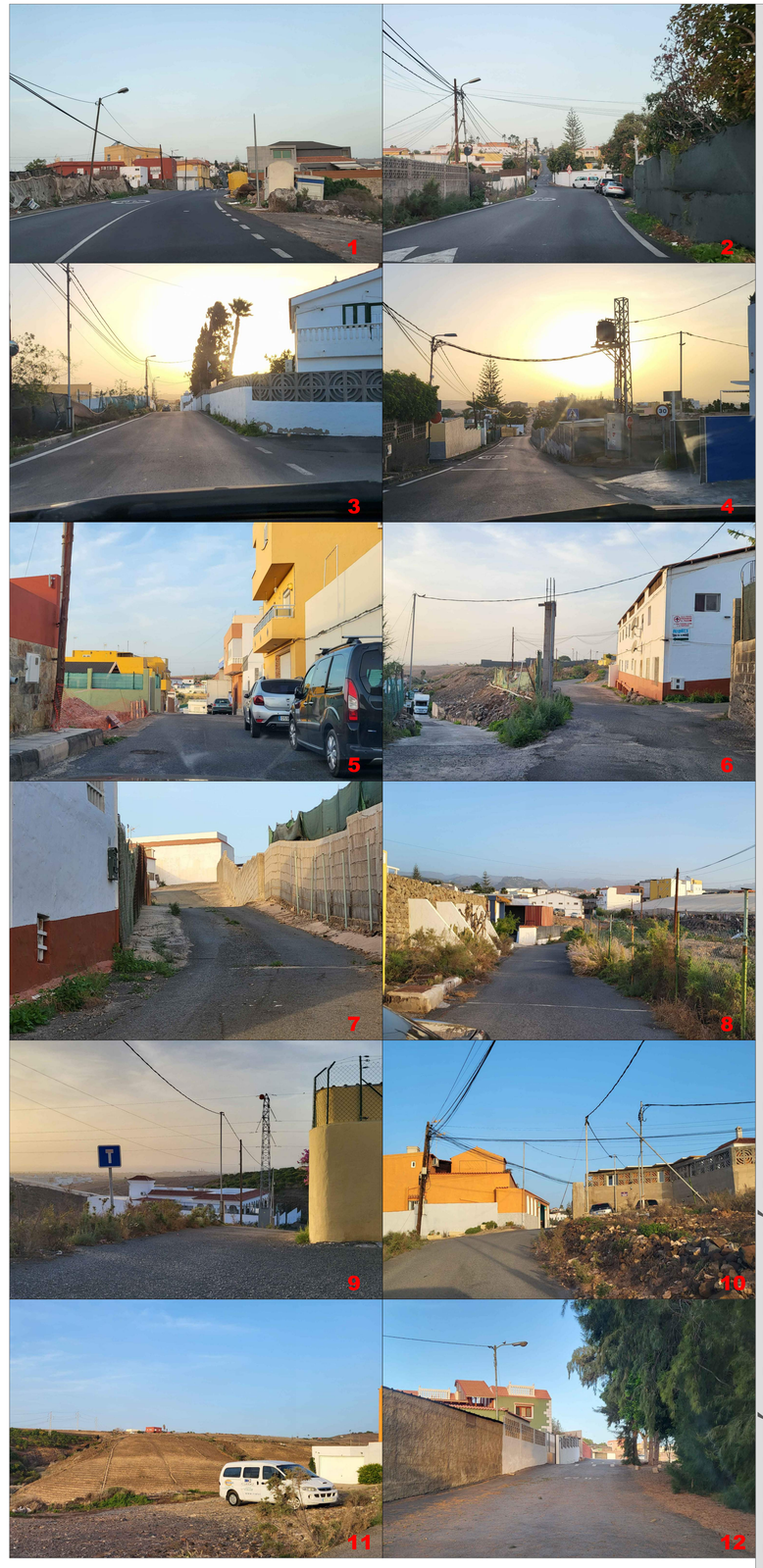
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19





FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL

ESC 1:2.000

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº proyecto: 34_2023	Escala: 1:2.000	PLANOS DE INFORMACIÓN: FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL	Ubicación del Asentamiento: LA MEDIAFANEGA	DIN A1	PLANO: IT.04/17	MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	ISLA: GRAN CANARIA
PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS (Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B, EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana)			ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS (Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º, 35019 LAS PALMAS DE GC, Tel: 928 60 52 68, e-mail: estudio@kurson.es)	FEB. 2024				

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

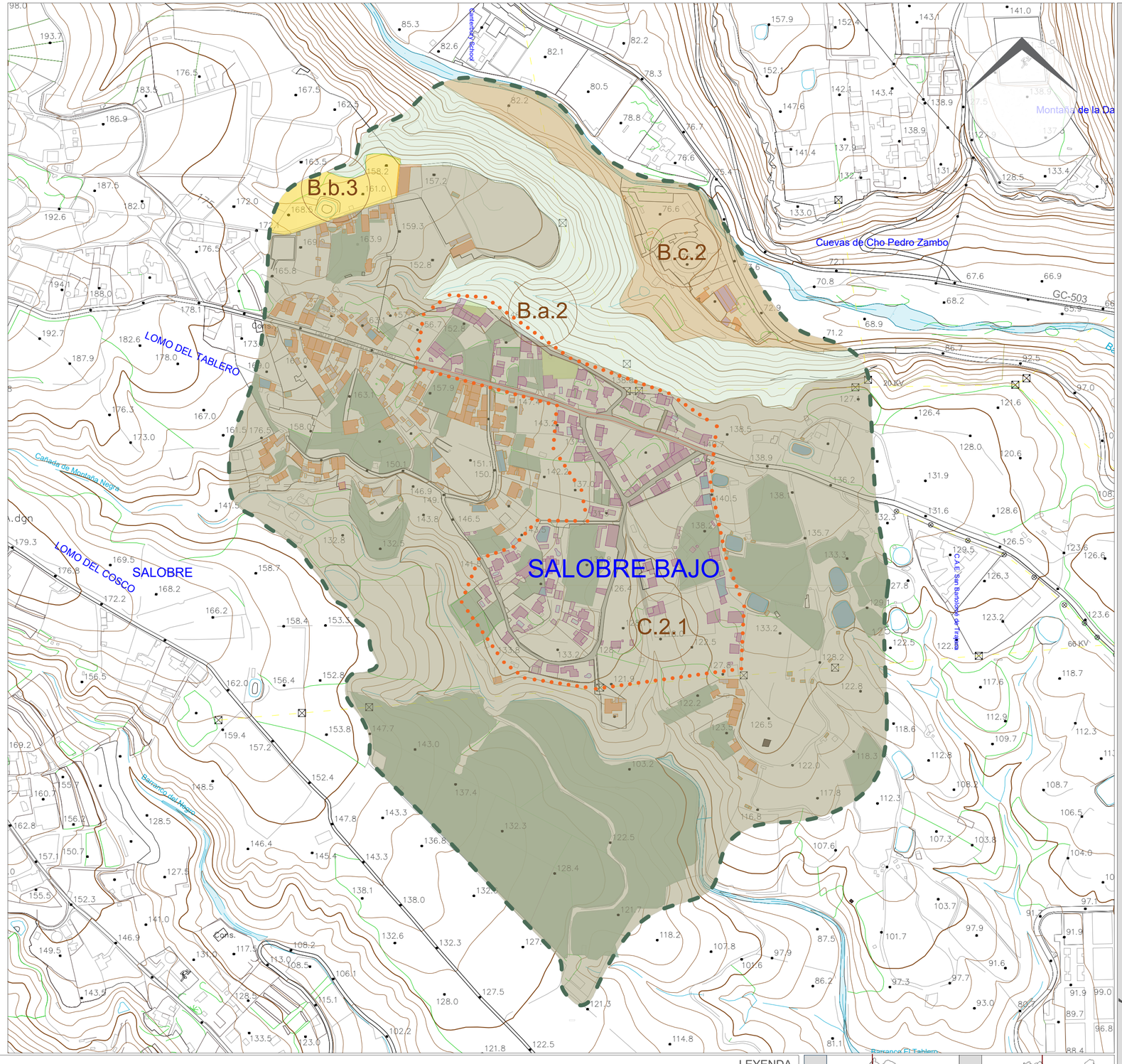
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



ZONIFICACIÓN DEL PIO_GC (VIGENTE) FUENTE: IDE GRAN CANARIA



ESC 1:4.000

ZONIFICACIÓN DEL PIO-GC VIGENTE

LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- B.a.2 - De alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria
- B.b.3 - De alta aptitud agraria con presencia de valores naturales
- B.c.2 - De moderada productividad en entornos periurbanos
- C.2.1 - De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO **IT.05/17**

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

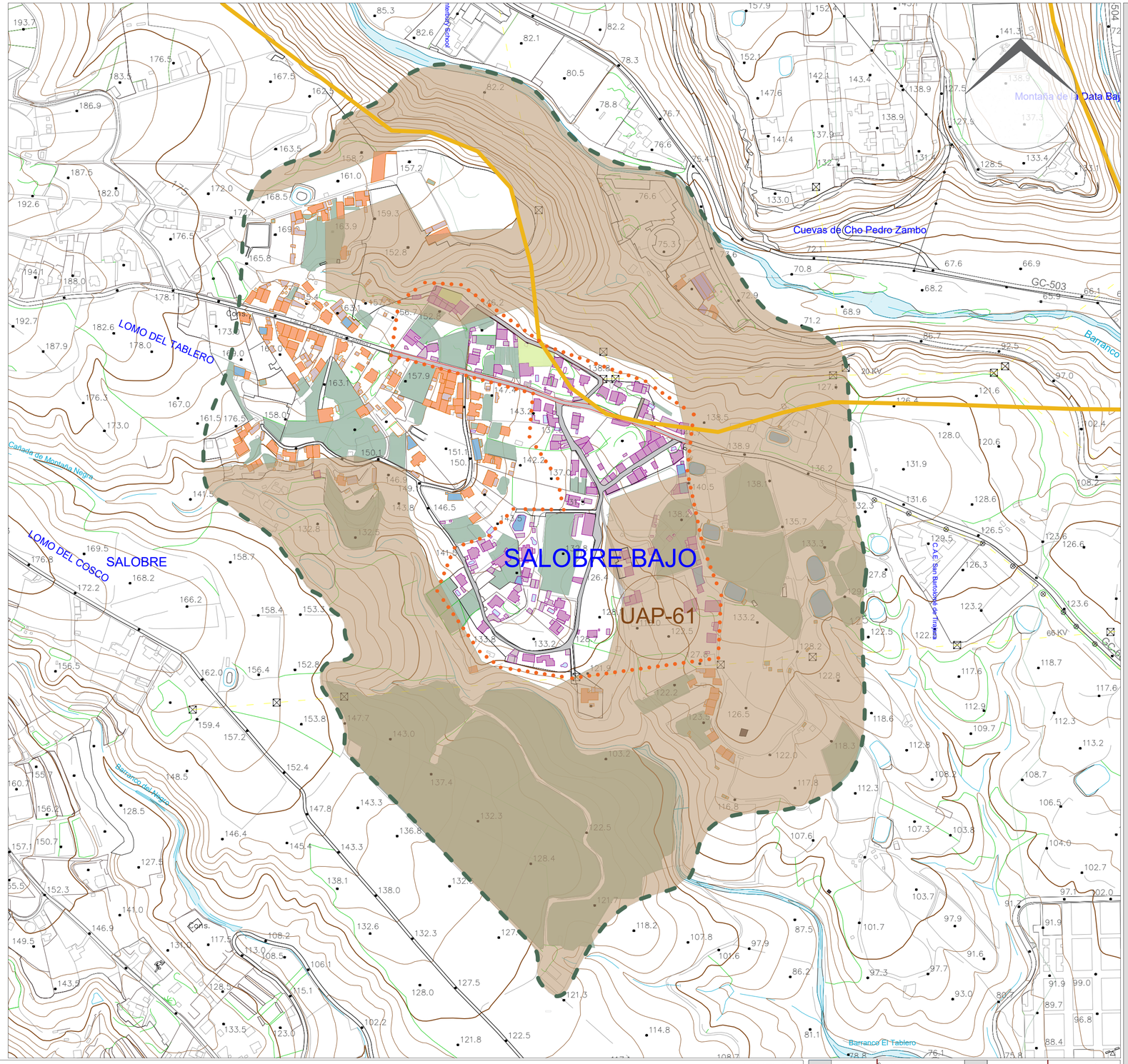
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05). FUENTE: IDE GRANCANARIA



ESC 1:4.000

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

LEYENDA

PAISAJE ANTROPIZADO RURAL AGRÍCOLA

LÍMITES UNIDADES AMBIENTALES DEL PAISAJE

PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO

ÁMBITO DE ESTUDIO

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO: **IT.06/17**

PROMOTOR:
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB.
2024

KURSON ARCHITECTURE

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

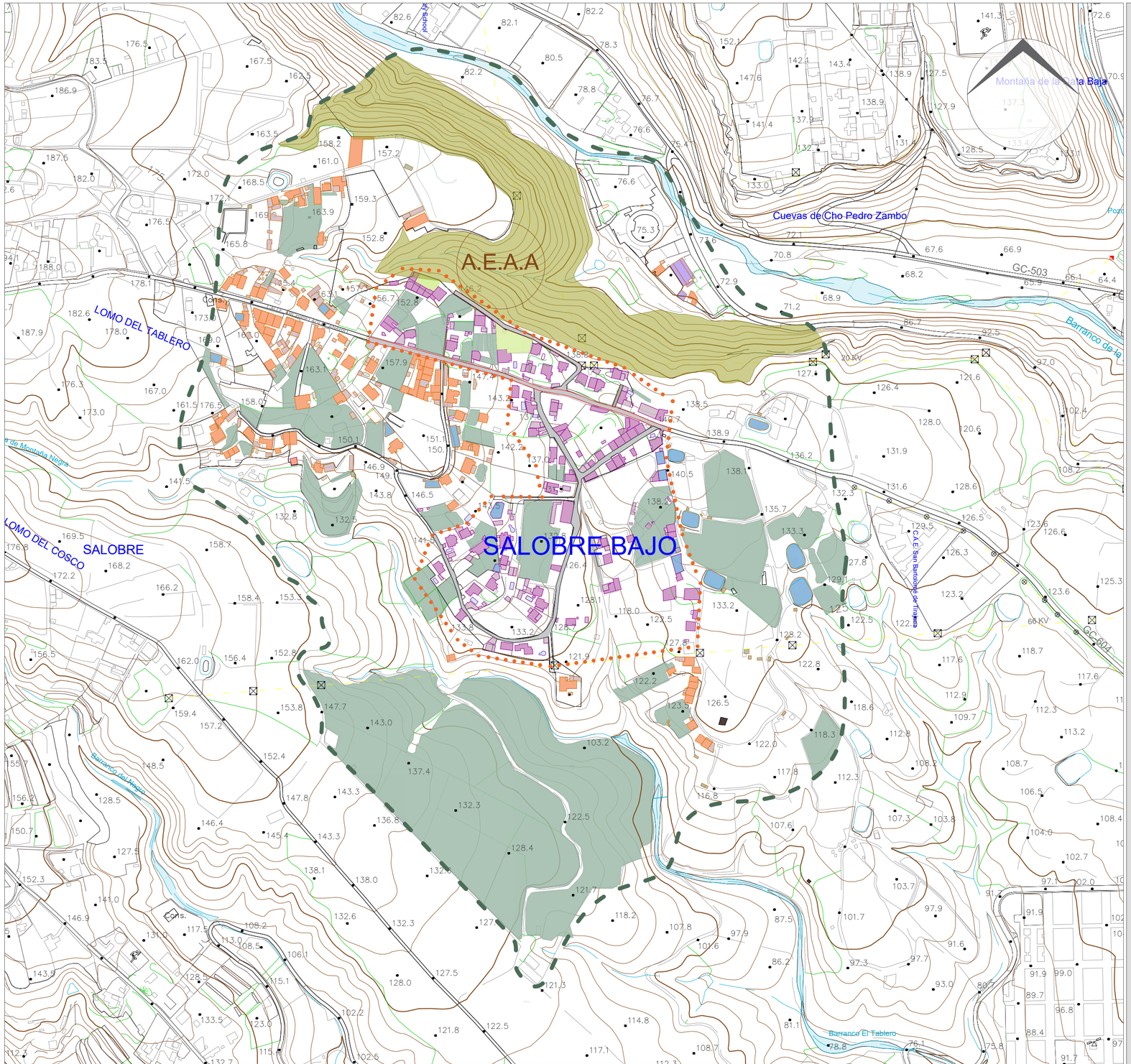
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



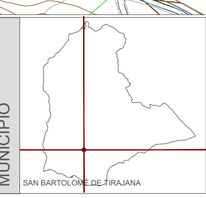
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09). FUENTE: IDE GRANCANARIA



LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- A.E.A.A. ÁMBITOS DE ESCASA ACTIVIDAD AGRARIA

MUNICIPIO



SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA



GRAN CANARIA

ESC 1:4.000

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09)

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº Proyecto: 34_2023	Escala: 1:4.000	PLANOS DE INFORMACIÓN: PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09)	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A2	PLANO: IT.07/17	KURSON ARCHITECTURE

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana	PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es	ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	FEB. 2024

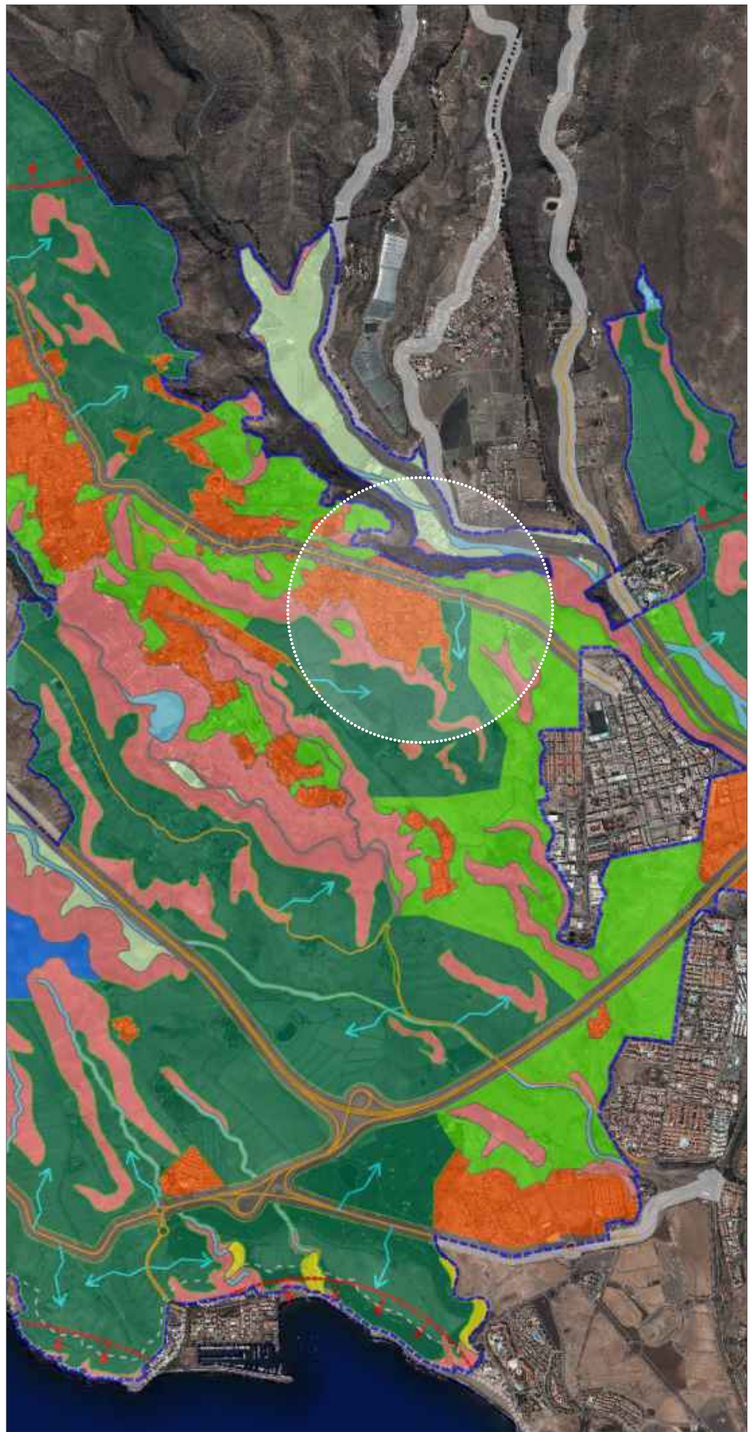
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

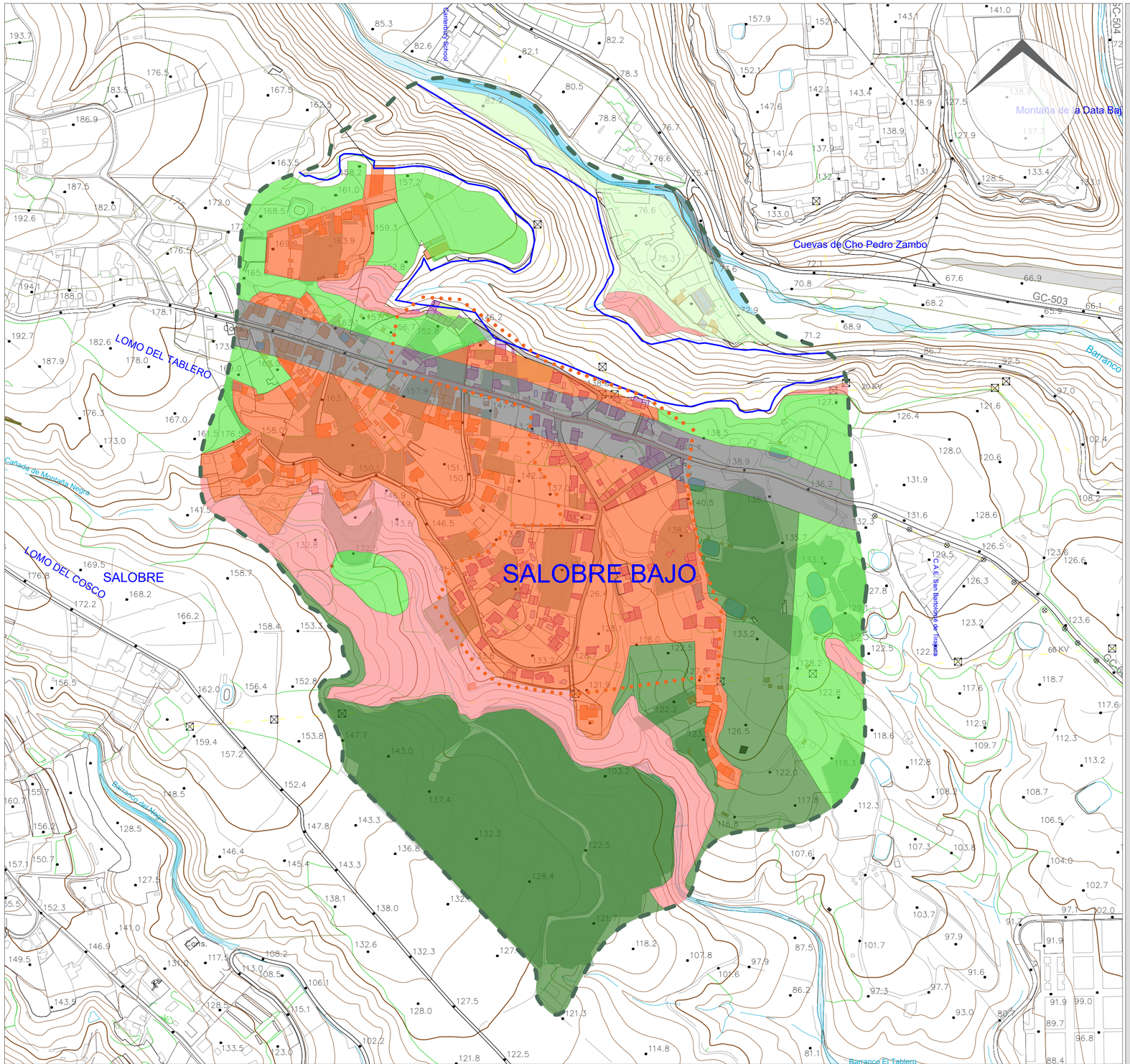
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A). FUENTE: IDE GRAN CANARIA



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE 36A) ESC 1:4.000

LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- ZONA DE CAMPO DE GOLF O ZONA DE JUEGO (ART. 7a)
- ZONA APTA (ZACG) (ART. 7)
- ZONA DE ALTA DENSIDAD EDIFICATORIA.(ART. 7c)
- ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN. PENDIENTE SUPERIOR AL 20% (ART. 7b)
- ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN. SUPERFICIE INSUFICIENTE (ART. 7b)
- ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN. PRESENCIA DE ESPECIE CATALOGADA. EN PELIGRO DE EXTINCIÓN.(ART. 7b)
- ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN BARRANCO (ART. 7b)
- ZONA DE INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTE. CARRETERA (ART. 7e)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº Proyecto: 34_2023	Escala: 1:4.000	PLANOS DE INFORMACIÓN: PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A)	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A2	PLANO: IT.08/17

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

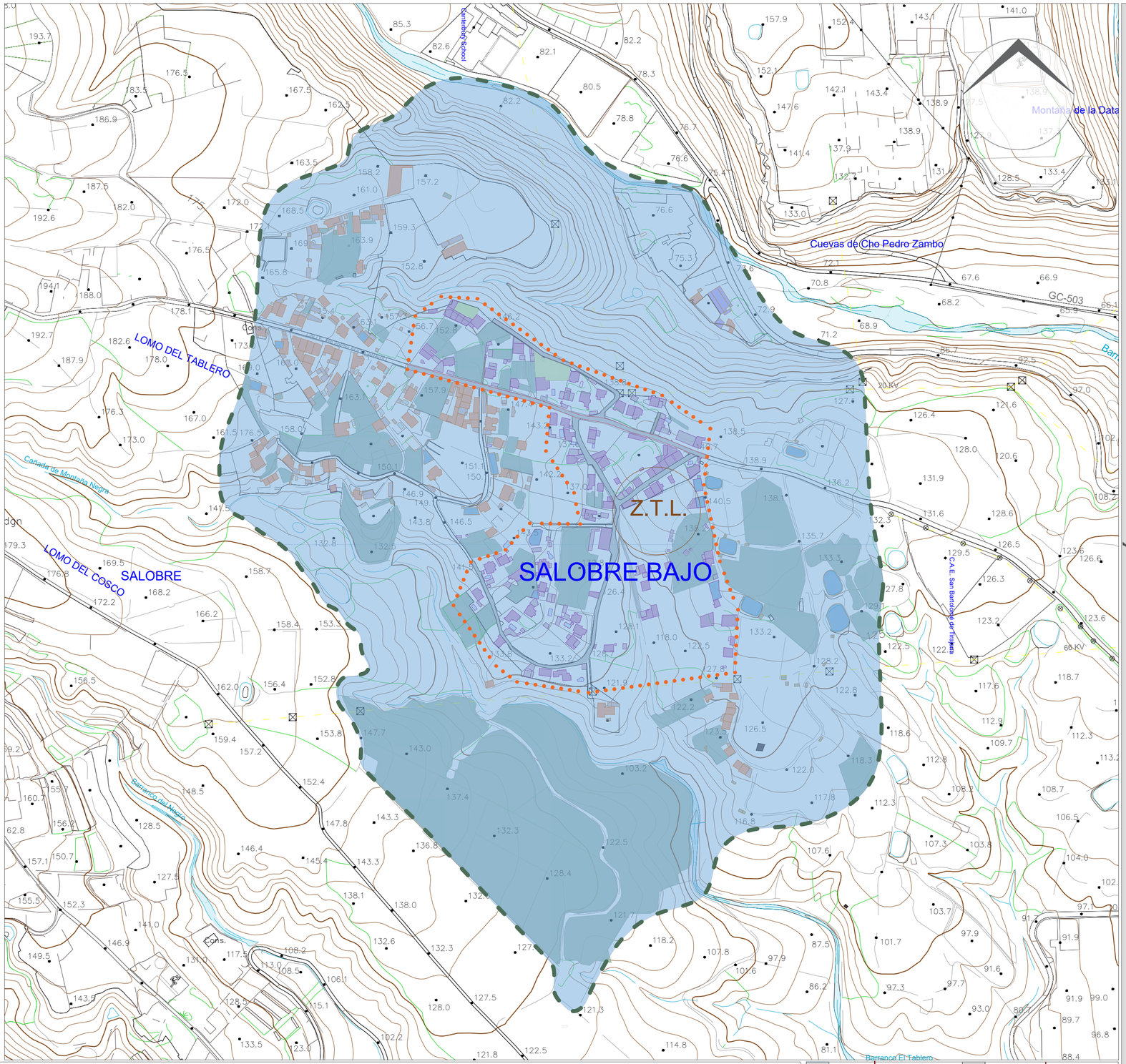
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA (PTEOTI). FUENTE: IDE GRAN CANARIA



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURISTICA (PTEOTI) ESC 1:4.000

LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- ZONA DE TURISMO DEL LITORAL DEL SUR (ZTL)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº Proyecto: 34_2023	Escala: 1:4.000	PLANOS DE INFORMACIÓN: PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORD. TURISTICA (PTEOTI)	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A2	PLANO: IT.09/17	KURSON ARCHITECTURE
PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS (Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana)	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es	ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	FEB. 2024				

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.U. FUENTE: IDE CANARIAS

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.U.

ESC 1:4.000

S.R.R.
S.R.C.O.
S.R.P.I.
S.R.P.N. B.4
S.R.C.R.
S.R.P.N. B.3
SALOBRE BAJO
S.R.P.A.G.
SALOBRE
LOMO DEL TABLERO
LOMO DEL COSCO
Cañada de Montaña Negra
Barranco del Negro
Barranco El Tablero
Cuevas de Cho Pedro Zambo
Montaña de la Data Ba
GC-503
C.A.E. San Bartolomé de Tirajana
20 kV
66 kV

LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. - B.3. BARRANCO DE ARGUINEGUÍN - B.4. ÁREAS DE EL SALOBRE (S.R.P.N)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. D.7.6. ZONA AGRÍCOLA DE EL SALOBRE (S.R.P.A.G)
- SUELO RÚSTICO COMÚN ORDINARIO s/ disposición transitoria 3ª LSyENPC´17 (S.R.C.O.)
- SUELO RÚSTICO COMÚN s/ disposición transitoria 3ª LSyENPC´17 (S.R.C.)
- SUELO RÚSTICO COMÚN DE RESERVA, s/ disposición adicional 15ª LSyENPC´17 (S.R.C.R.)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO **IT.10/17**

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

KURSON ARCHITECTURE

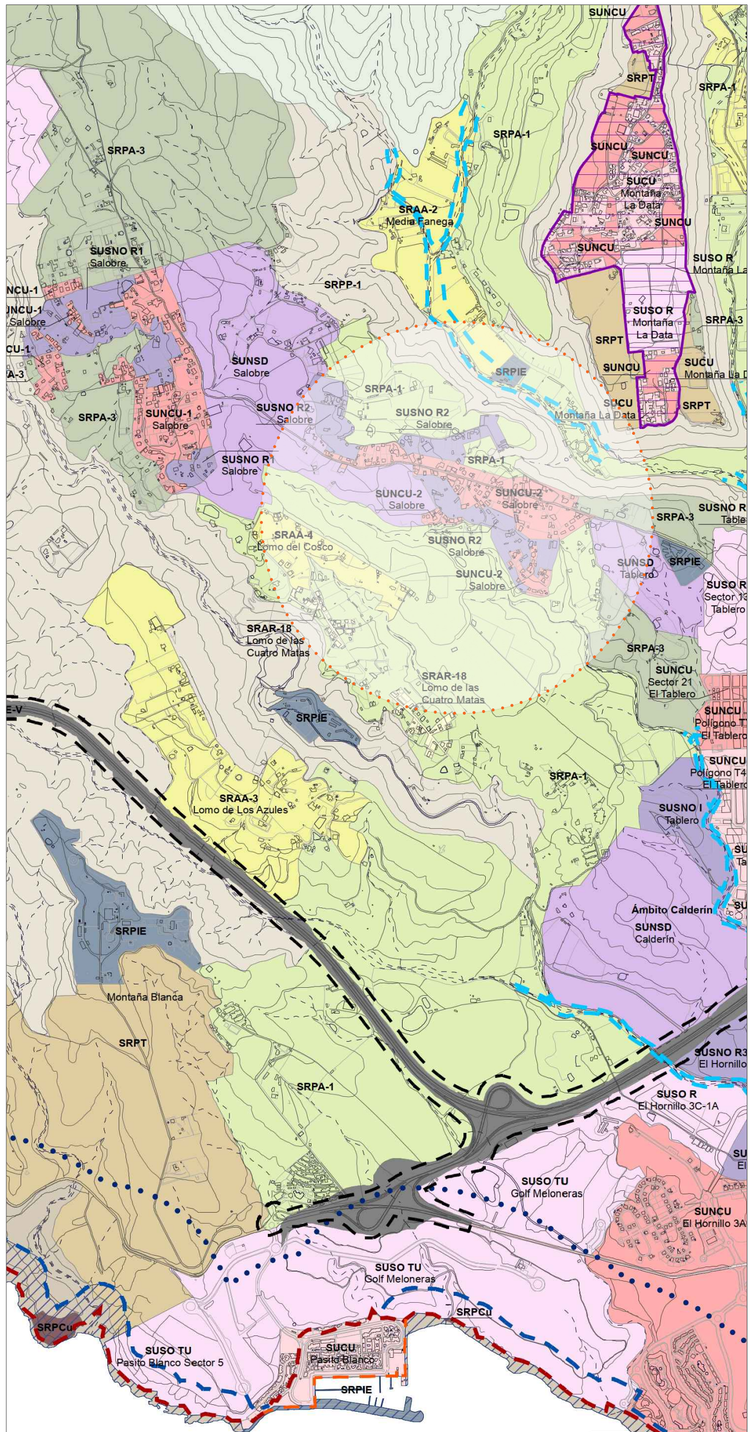
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

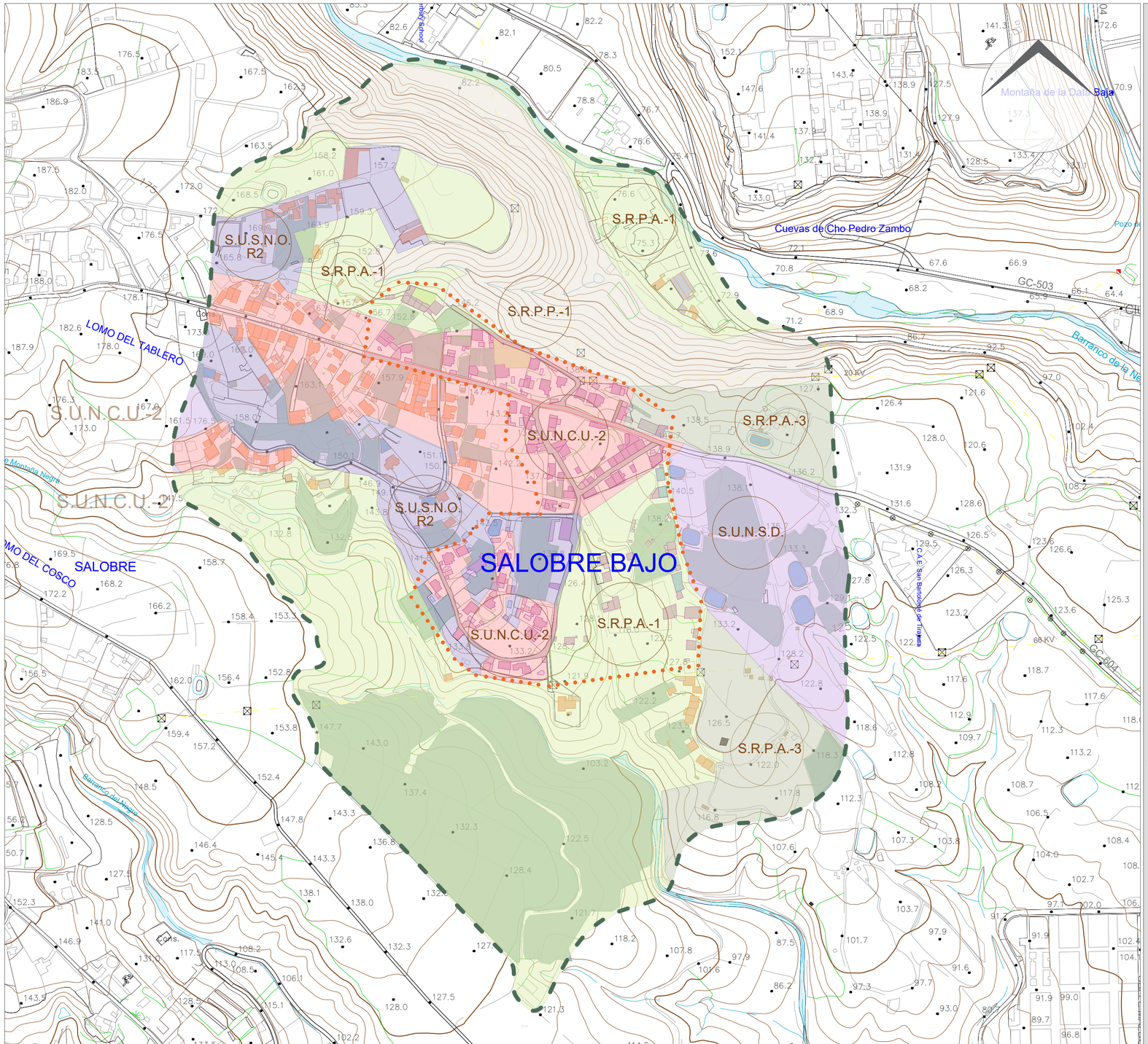
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (Aprobación inicial) ESC 1:4.000



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL)
FUENTE: PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. EL SALOBRE (S.U.N.C.U.-2)
- SUELO URBANO SECTORIZADO NO ORDENADO. EL SALOBRE (S.U.S.N.O.-R2)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 - (S.R.P.A.-1)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 - (S.R.P.A.R.)
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO - (S.U.N.S.D.)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº Proyecto: 34_2023	Escala: 1:4.000	PLANOS DE INFORMACIÓN: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL PGO SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL)	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A2	PLANO IT.11/17	KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS	Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es	ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

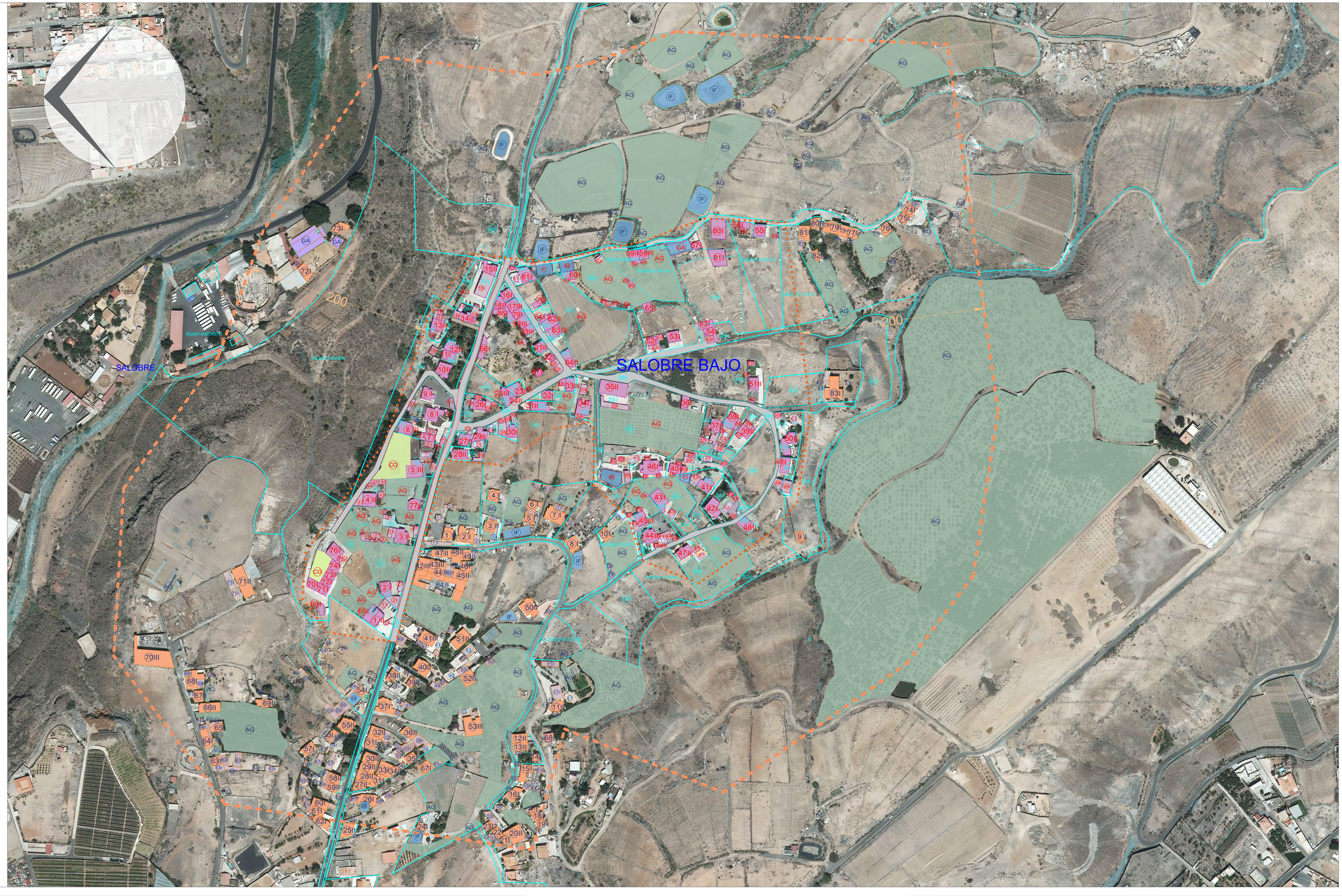
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19

NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

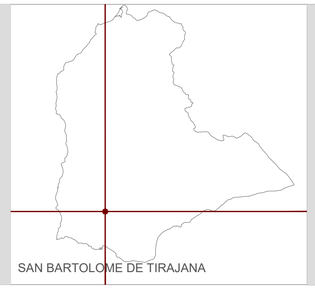
	REF. CATASTRAL (rústica)	REF. CATASTRAL (urbana)
1	35020A019001020000EO	35020A019001020001RP
2	35020A019001030000EK	35020A019001030001RL
3	35020A019002780000EW	35020A019002780001RE
4	35020A019002790000EA	35020A019002790001RS
5	-	35020A019002800001RJ
6	-	35020A019002810001RE
7	35020A019004110000EY	0025015000R37D0001BS
8	35020A019004100000EB CONTIENE CARRETERA	0025017000R37D0001GS
9		35020A019002830001RZ
10	35020A019001070000EI	35020A019001070001RO
11	35020A017002020000EY	35020A017002020001RU
12		35020A017002140001RL
13		35020A017002150001RT
14	35020A017002130000EO (Parcela discontinua)	0025012000R37D0001HS 0025024000R37D0001TS 0025030000R37D0001OS 0025019000R37D0001PS 0025004000R37D0001JS
15		35020A017002180001RO
16		35020A017002170001RM
17		35020A017002160001RF
18	35020A017003260000EA	
19	0025023000R37D0000KA	
20		35020A017002210001RO
21	35020A017002220000EJ	35020A017002220001RK
22		35020A017002230001RR
23	35020A017002240000ES	35020A017002240001RD
24		35020A017003740001RP
25	35020A017002300000EH	35020A017002300001RJ
26	35020A017002260000EU	35020A017002260001RI
27	35020A017002270000EH	35020A017002270001RJ
28	35020A017002280000EW	35020A017002280001RE
29	35020A017003320000EG	
30	35020A017002500000ER	35020A017002500001RT
31	0025029000R37D0000EA	0025029000R37D0001RS
32		0025030000R37D0001IS
33	35020A017003100000EO	
34	35020A017002290000EA	35020A017002290001RS
35		0025030000S37D0001IU
36	35020A017003610000EA	
37	35020A017002490000EX	35020A017002490001RM
38	35020A017002350000EG	35020A017002350001RH
39	35020A017003110000EK	
40	35020A017002340000EY	35020A017002340001RU
41	35020A017002100000ET	35020A017002100001RY
42	35020A017003300000EB	
43	35020A017003290000EG	
44	35020A017001130000ET	
45	35020A017003030000EY CONTIENE CARRETERA	
46	35020A017001150000EM	35020A017001150001RQ
47	35020A017001160000EO	
48		35020A017002200001RM
49		35020A017002280001RG
50		35020A017002190001RK
51		0025005000R37D0001ES
52	35020A017001570000EA (Parcela discontinua)	0025006000R37D0001SS
53	35020A017003200000EE	
54	35020A017001480000EI CARRETERA	
55	35020A017001920000EH CARRETERA	
56	35020A019003020000EO CARRETERA	
57	35020A017001880000EU CARRETERA	
58	35020A017003620000EB CARRETERA	
59	35020A019001080000EJ PUNTO LIMPIO	

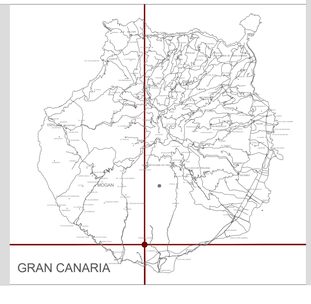


DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1: B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1: B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)			7,5-9,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (6ª DISPOSICIÓN ADICIONAL 10ª) LSyENPC 17) (5ª DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª) LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	**NORMATIVA**			
		NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- PARCELAS CATASTRALES
- AGRÍCOLA (AG)
- Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS
- GANADERA (GN)
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- COMERCIAL (CO)
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- VÍAS
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- PERÍMETRO 200M





Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023 | Escala: 1:2.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO **IT.12/17**

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 105-1º
35018 Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

FEB. 2024

PLANOS DE INFORMACIÓN - USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ESC 1:2.000

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044 — Fecha: 03-06-2026 20:37

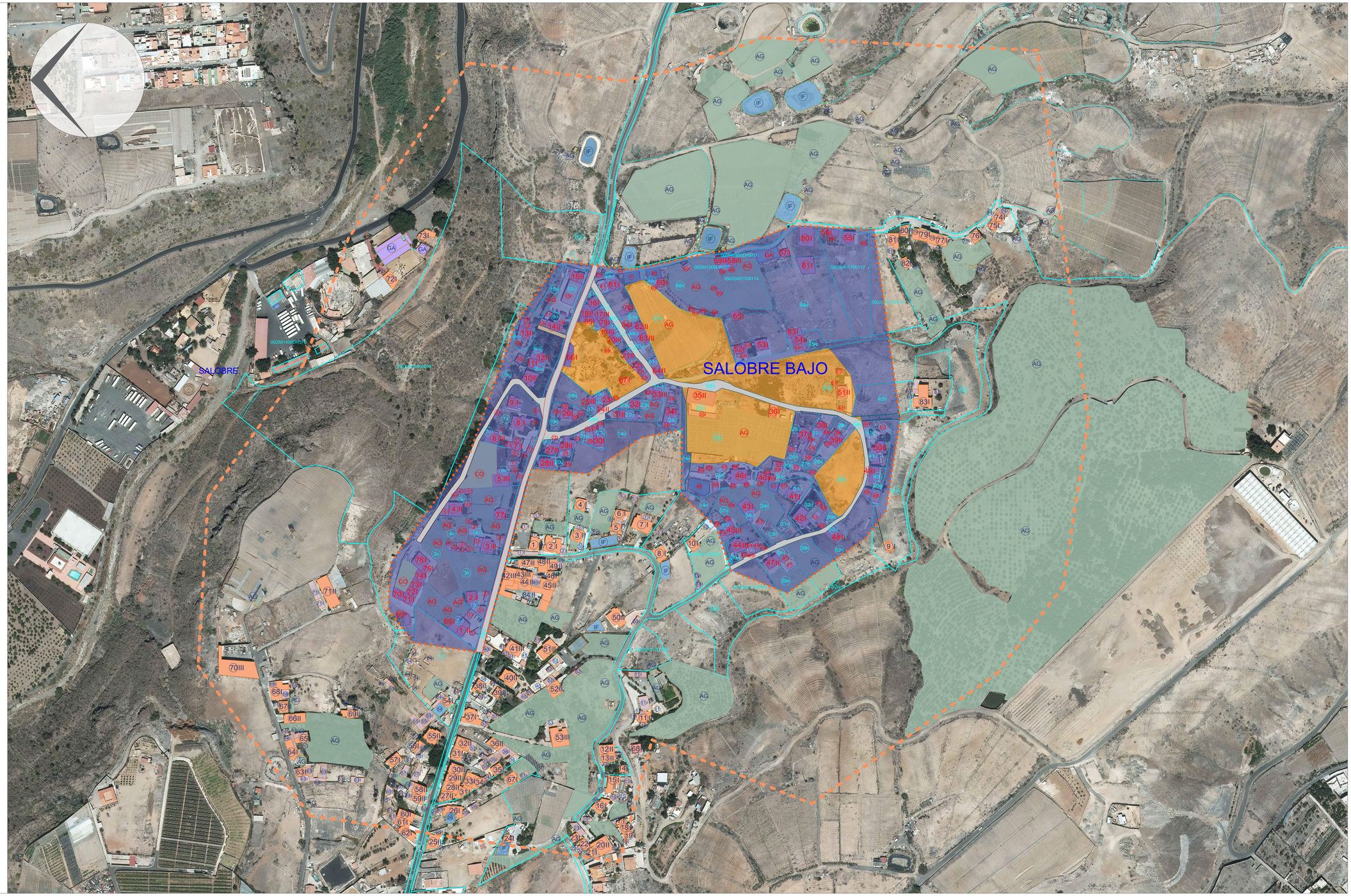
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19

NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF CATASTRAL (GRÁFICA)	REF CATASTRAL (LITERAL)
1	35020A019001020000EO	35020A019001020001RP
2	35020A019001030000EK	35020A019001030001RL
3	35020A019002780000EW	35020A019002780001RE
4	35020A019002790000EA	35020A019002790001RS
5	-	35020A019002800001RJ
6	-	35020A019002810001RE
7	35020A019004110000EY	0025015000R37D0001BS
8	35020A019004100000EB CONTIENE CARRETERA	0025017000R37D0001GS
9		35020A019002830001RZ
10	35020A019001070000EI	35020A019001070001RO
11	35020A017002020000EY	35020A017002020001RU
12		35020A017002140001RL
13		35020A017002150001RT
14	35020A017002130000EO (Parcela discontinua)	0025012000R37D0001HS 0025024000R37D0001TS 0025030000R37D0001OS 0025015000R37D0001PS 0025004000R37D0001JS
15		35020A017002180001RO
16		35020A017002170001RM
17		35020A017002160001RF
18	35020A017003260000EA	
19	0025023000R37D0000KA	
20		35020A017002210001RO
21	35020A017002220000EJ	35020A017002220001RK
22		35020A017002230001RR
23	35020A017002240000ES	35020A017002240001RD
24		35020A017003740001RP
25	35020A017002320000EH	35020A017002320001RJ
26	35020A017002260000EU	35020A017002260001RI
27	35020A017002270000EH	35020A017002270001RJ
28	35020A017002280000EW	35020A017002280001RE
29	35020A017003320000EG	
30	35020A017002500000ER	35020A017002500001RT
31	0025029000R37D0000EA	0025029000R37D0001RS
32		0025003000R37D0001G
33	35020A017003100000EO	
34	35020A017002290000EA	35020A017002290001RS
35		0025003000S37D0001U
36	35020A017003610000EA	
37	35020A017002490000EX	35020A017002490001RM
38	35020A017002350000EG	35020A017002350001RH
39	35020A017003110000EK	
40	35020A017002340000EY	35020A017002340001RU
41	35020A017002100000ET	35020A017002100001RY
42	35020A017003300000EB	
43	35020A017003290000EG	
44	35020A017003110000ET	
45	35020A017003830000EY CONTIENE CARRETERA	
46	35020A017001150000EM	35020A017001150001RQ
47	35020A017001960000EO	
48		35020A017002200001RM
49		35020A017002280001RG
50		35020A017002190001RK
51		0025005000R37D0001ES
52	35020A017001670000EA (Parcela discontinua)	0025006000R37D0001SS
53	35020A017003200000EE	
54	35020A017001480000EI CARRETERA	
55	35020A017001920000EH CARRETERA	
56	35020A017001900200EO CARRETERA	
57	35020A017001880000EU CARRETERA	
58	35020A017003620000EB CARRETERA	
59	35020A019001060000EJ PUNTO LIMPIO	



ESC 1:2.000

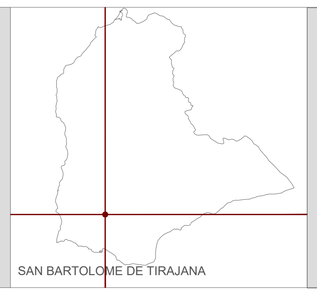
ÁREAS HOMOGÉNEAS

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LIMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)			7,5-9,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 13ª LSyENPC 17) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	**NORMATIVA**			
		NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

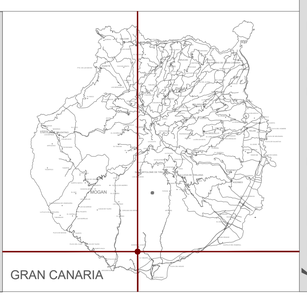
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- PARCELAS CATASTRALES
- AGRÍCOLA (AG)
- Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS
- GANADERA (GN)
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- COMERCIAL (CO)
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- VÍAS
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- PERÍMETRO 200M

MUNICIPIO



SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA



GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
ÁREAS HOMOGÉNEAS ESTIMADAS

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **IT.13/17**

KURSON ARCHITECTURE

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

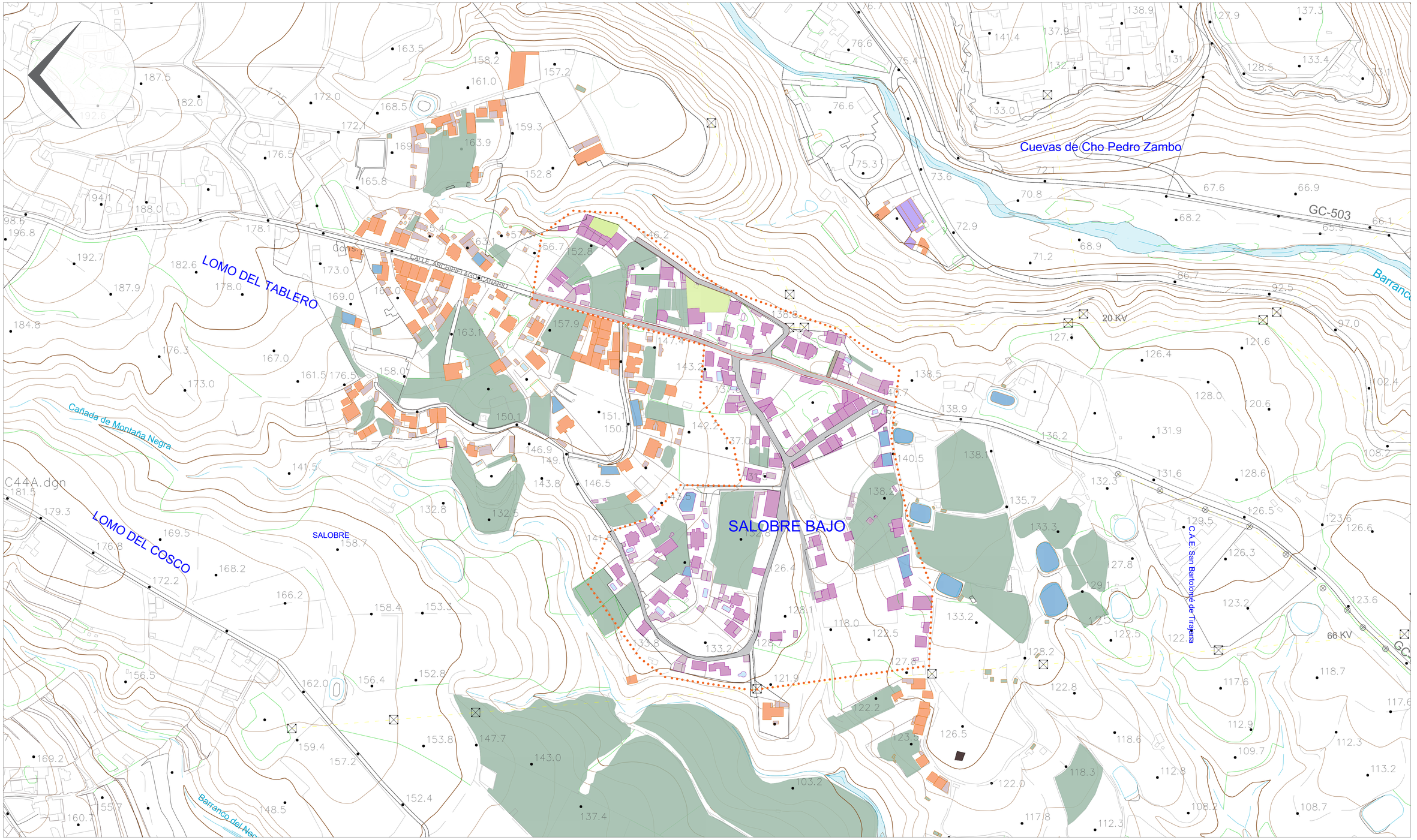
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35013-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-0140444 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



ESC 1:2.000

PARÁMETROS DE USOS Y TIPOLOGÍAS

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Viaas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Viaas/Ha)			7,5-9,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		**NORMATIVA**			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (D/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª/ LSyENPC 17/) (D/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª/ LSyENPC 17/)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- VÍAS
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO

MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PARÁMETROS DE USOS Y TIPOLOGÍAS

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **IT.14/17**

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

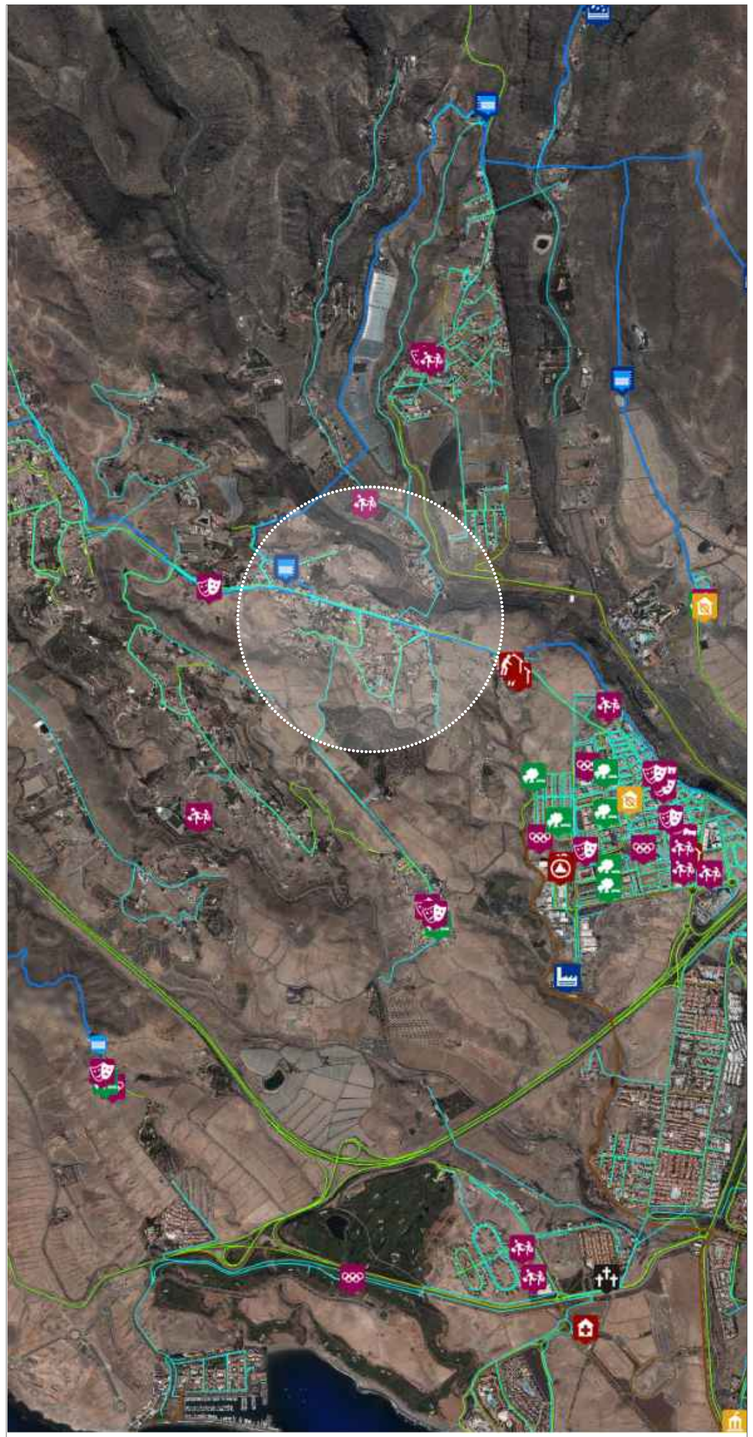
KURSON ARCHITECTURE

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-0140444 — Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19



PLANO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. FUENTE: IDE GRAN CANARIA

INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

ESC 1:4.000

SALOBRE BAJO

SALOBRE

LOMO DEL TABLERO

LOMO DEL COSCO

Cañada de Montaña Negra

Barranco Seco

Barranco El Tablero

Barranco del Negro

Cuevas de Cho Pedro Zambo

Montaña de la Data Baja

GC-503

GC-504

GC-65 San Bartolomé de Tirajana

20 KV

66 KV

Cons.

LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- LUMINARIAS
- TORRE ELÉCTRICA
- LÍNEA ELÉCTRICA EXISTENTE 66 kV
- PTE-31_(NAD). CORREDORES DE TRANSPORTE ENERGÍA ELÉCTRICA
- RED DE DISTRIBUCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA
- TRAMOS DE CONDUCCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA
- VIARIO

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO **IT.15/17**

PROMOTOR:
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

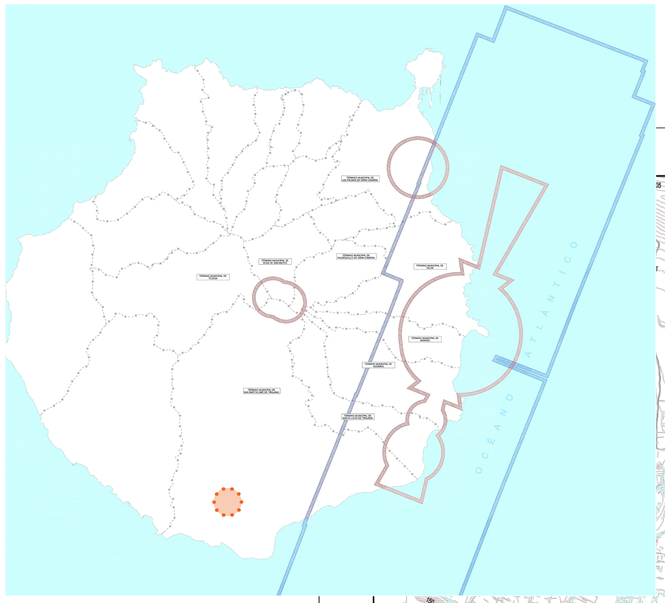
KURSON ARCHITECTURE

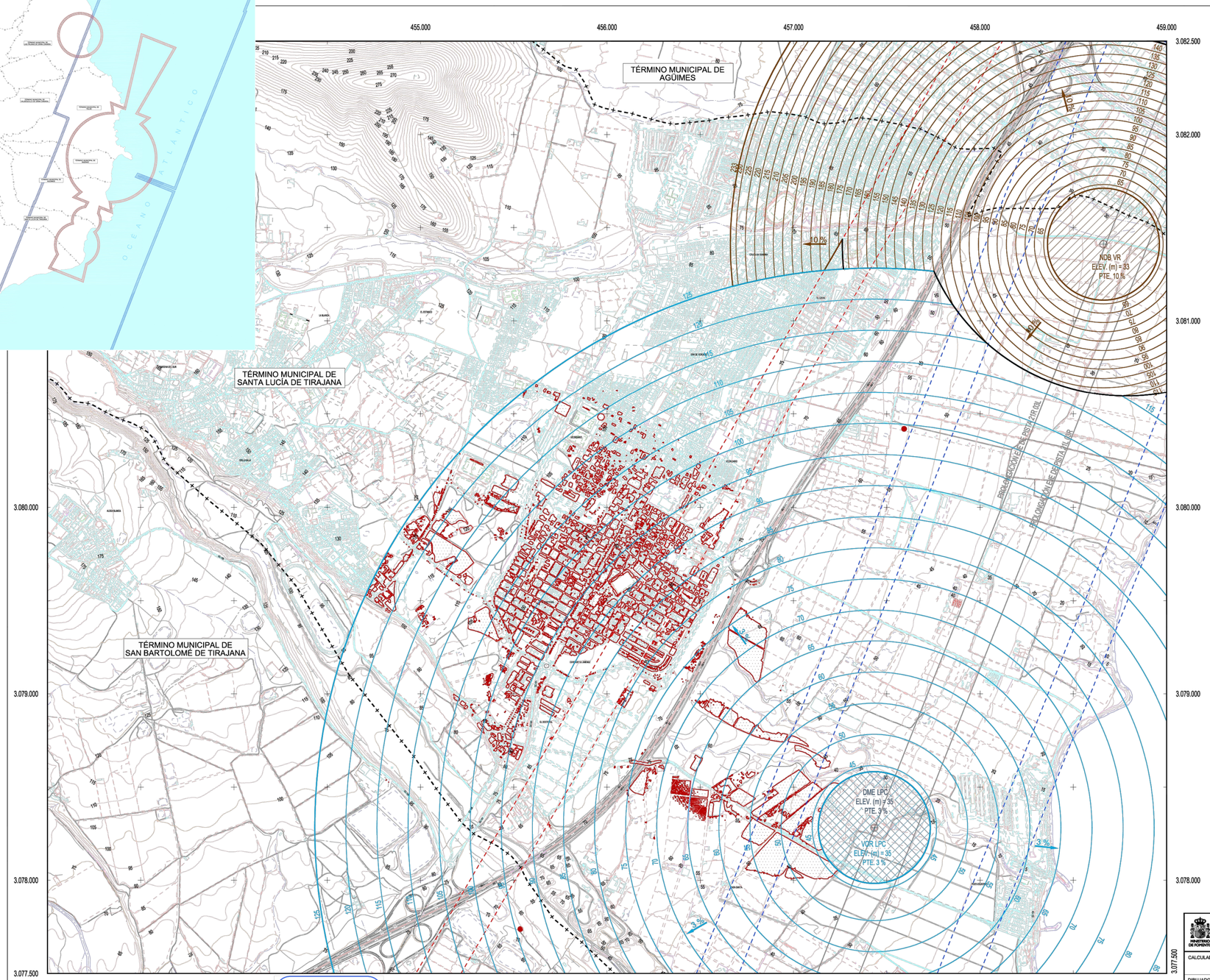
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

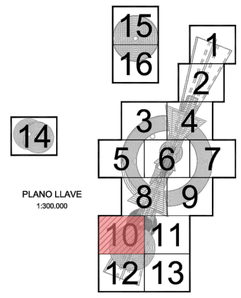
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:19







PLANO LLAVE
1:300.000

LEYENDA

- Zona de seguridad.
- Área de servidumbre vulnerada por el MDS. Obstáculo.
- Línea negra continua: Intersección entre superficies.
- Línea color gruesa: Borde de servidumbres.

Aproximación	DME
Transición	VOR/TACÁN
Ascenso	NDB
Cónica	Emisores/Receptores/TWR
Localizador	Radar
GP	

SIGNOS CONVENCIONALES

Límites de divisiones administrativas

Nación. Comunidad Autónoma.
Provincia. Municipio.
Parque Nacional. Parque Natural.

Altimetría

Curva de nivel cada 10 m. Curvas de nivel cada 5 m.
Curva de depresión. Punto acotado. Vértice geodésico.
Línea de desmonte. Línea de terraplén.

Vías de comunicación

Autopista, autovía o carretera nacional. Eje.
Carretera comarcal. Eje.
Carretera local. Eje.
Camino carretero, agrícola o parcelario. Eje.
Caminos y sendas. Vías pecuarias.
Paso elevado. Paso subterráneo, túnel.
Línea de ferrocarril. Eje.

Hidrografía

Margen de río, arroyo o curso fluvial permanente. Eje.
Eje de arroyo o curso fluvial no permanente. Piscina.
Canal de obra de fábrica. Eje.
Canal de tierra o acequia. Eje.
Pantano, lago, laguna o estanque. Presa.
Línea de demarcación de costa. Línea de playa.

Signos especiales

Acera en núcleos urbanos. Alambrada.
Muro. Muro y alambrada.
Tapia. Tapia y alambrada.
Edificación o casa. Cementerio. Edificio religioso.
Casa en ruinas. Monumentos o restos arqueológicos.
Depósito. Pozo. Manantial.
Gasolinera. Antena emisora.
Línea Alta Tensión. Poste de línea Alta Tensión.
Linde de parcela. Zona verde o ajardinada.
Masa de árboles. Árbol. Arbusto.
Invernadero. Zona de ocio o deportiva.

Este plano no fue reproducción de los originales que obran en la Secretaría de la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CIDEFO), relativos a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria, que han sido aprobados por la Comisión mencionada por el Pleno de la Comisión, y que han sido aprobados por Consejo de Ministros mediante Real Decreto 417/2001 (BOE nº 77 de 31 de marzo de 2001), al amparo de lo dispuesto en la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

Juan José Pérez Alfaraño
Secretario Civil de la
Comisión Interministerial entre
Defensa y Fomento (CIDEFO)

Proyección UTM. Datum REGCAN 95. Huso 28.
Datos para el Punto de Referencia (PR).
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de Enero de 2010 δ = 5° 42' Oeste
La declinación disminuye cada año 7'
Convergencia de la cuadrícula ω = - 0° 10' 51,91"
Factor de escala = 0,99961785

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES — MINISTERIO DE FOMENTO			Aena — *Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea*		
CALCULADO			DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA		
DIBUJADO			AEROPUERTO DE GRAN CANARIA - BASE AÉREA DE GANDO PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
COMPROBADO					
PROYECTADO			SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS		
DIRIGIDO					
HOJA Nº 10	PLANO Nº 2	EDICION	FECHA Octubre 2010	ESCALA 1:10.000 (A1)	SUSTITUYE A

Nombre de proyecto **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**	Nº proyecto 34_2023	Escala 1:2.500	**PLANOS DE INFORMACIÓN** SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Ubicación del Asentamiento SALOBRE BAJO	DIN A1	PLANO **IT.16/17**	KURSON ARCHITECTURE	LEYENDA LÍMITE DE MUNICIPIOS ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS UBICACIÓN APROXIMADA ASENTAMIENTO RURAL
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS			Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019 LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	OCT 2025				ISLA: GRAN CANARIA MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

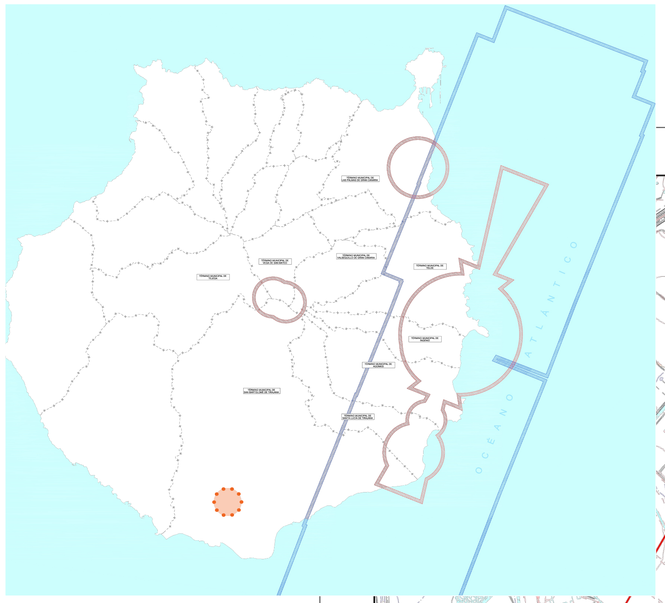
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS - MUNICIPIO SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

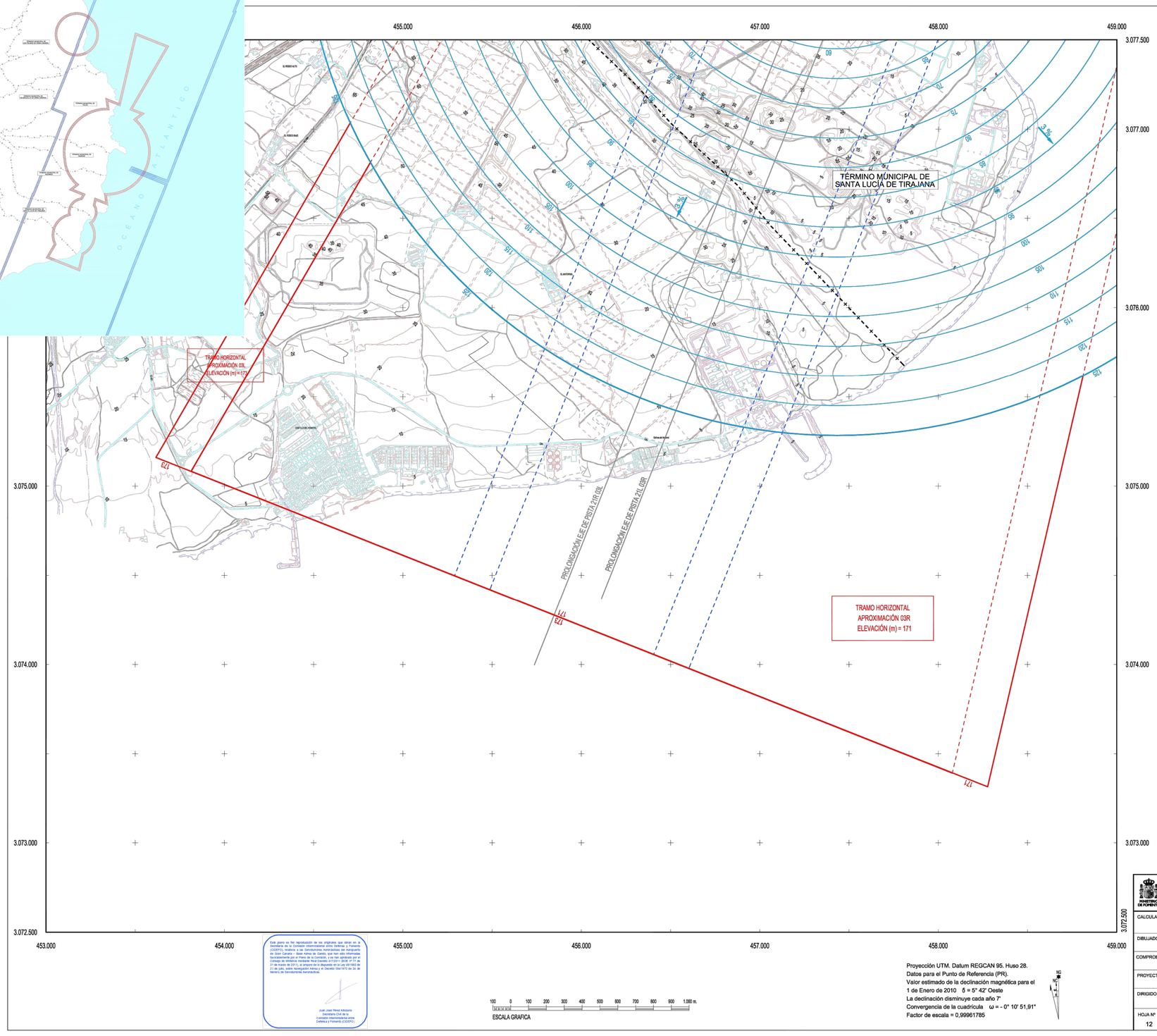
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044 — Fecha: 03-06-2026 20:37

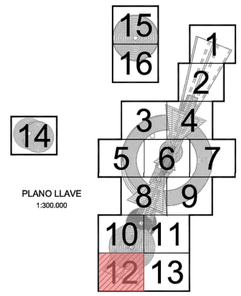
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): F8F77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8F77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:20







PLANO LLAVE
1:300.000

LEYENDA

- Zona de seguridad.
- Área de servidumbre vulnerada por el MDS. Obstáculo.
- Línea negra continua: Intersección entre superficies.
- Línea color gruesa: Borde de servidumbres.

Aproximación	DME
Transición	VOR/TACÁN
Ascenso	NDB
Cónica	Emisores/Receptores/TWR
Localizador	Radar
GP	

SIGNOS CONVENCIONALES

Límites de divisiones administrativas

Nación. Comunidad Autónoma.
Provincia. Municipio.
Parque Nacional. Parque Natural.

Altimetría

Curva de nivel cada 10 m. Curvas de nivel cada 5 m.
Curva de depresión. Punto acotado. Vértice geodésico.
Línea de desmonte. Línea de terraplén.

Vías de comunicación

Autopista, autovía o carretera nacional. Eje.
Carretera comarcal. Eje.
Carretera local. Eje.
Camino carretero, agrícola o parcelario. Eje.
Caminos y sendas. Vías pecuarias.
Paso elevado. Paso subterráneo, túnel.
Línea de ferrocarril. Eje.

Hidrografía

Margen de río, arroyo o curso fluvial permanente. Eje.
Eje de arroyo o curso fluvial no permanente. Piscina.
Canal de obra de fábrica. Eje.
Canal de tierra o acequia. Eje.
Pantano, lago, laguna o estanque. Presa.
Línea de demarcación de costa. Línea de playa.

Signos especiales

Acera en núcleos urbanos. Alambrada.
Muro. Muro y alambrada.
Tapia. Tapia y alambrada.
Edificación o casa. Cementerio. Edificio religioso.
Casa en ruinas. Monumentos o restos arqueológicos.
Depósito. Pozo. Manantial.
Gasolinera. Antena emisora.
Línea Alta Tensión. Poste de línea Alta Tensión.
Linde de parcela. Zona verde o ajardinada.
Masa de árboles. Árbol. Arbusto.
Invernadero. Zona de ocio o deportiva.

Este plano es fiel reproducción de los originales que obran en la Secretaría de la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento (CODEFO), relativos a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Gran Canaria – Base Aérea de Gando, que han sido informadas favorablemente por dicha Comisión en su reunión celebrada en el Consejo de Ministros mediante Real Decreto 417/2011 (BOE nº 77 de 31 de marzo de 2011), al amparo de lo dispuesto en la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

Juan José Pérez Alfaraz
Secretario Civil de la
Comisión Interministerial entre
Defensa y Fomento (CODEFO)

Proyección UTM. Datum REGCAN 95. Huso 28.
Datos para el Punto de Referencia (PR).
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de Enero de 2010 δ = 5° 42' Oeste
La declinación disminuye cada año 7'
Convergencia de la cuadrícula ω = - 0° 10' 51,91"
Factor de escala = 0,99961785

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES — MINISTERIO DE FOMENTO		Aena — Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea	
CALCULADO		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DIRECCIÓN DE NAVEGACIÓN AÉREA	
DIBUJADO		AEROPUERTO DE GRAN CANARIA - BASE AÉREA DE GANDO PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
COMPROBADO			
PROYECTADO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	
DIRIGIDO			
HOJA Nº: 12	PLANO Nº: 2	EDICION	FECHA: Octubre 2010 — ESCALA: 1:10.000 (A1) — SUSTITUYE A

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS - MUNICIPIO SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**
Nº proyecto: 34_2023
Escala: 1:2.500
PLANOS DE INFORMACIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO
DIN A1
PLANO **IT.17/17**

PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es
OCT. 2025

KURSON ARCHITECTURE

LEYENDA
LÍMITE DE MUNICIPIOS
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
UBICACIÓN APROXIMADA ASENTAMIENTO RURAL

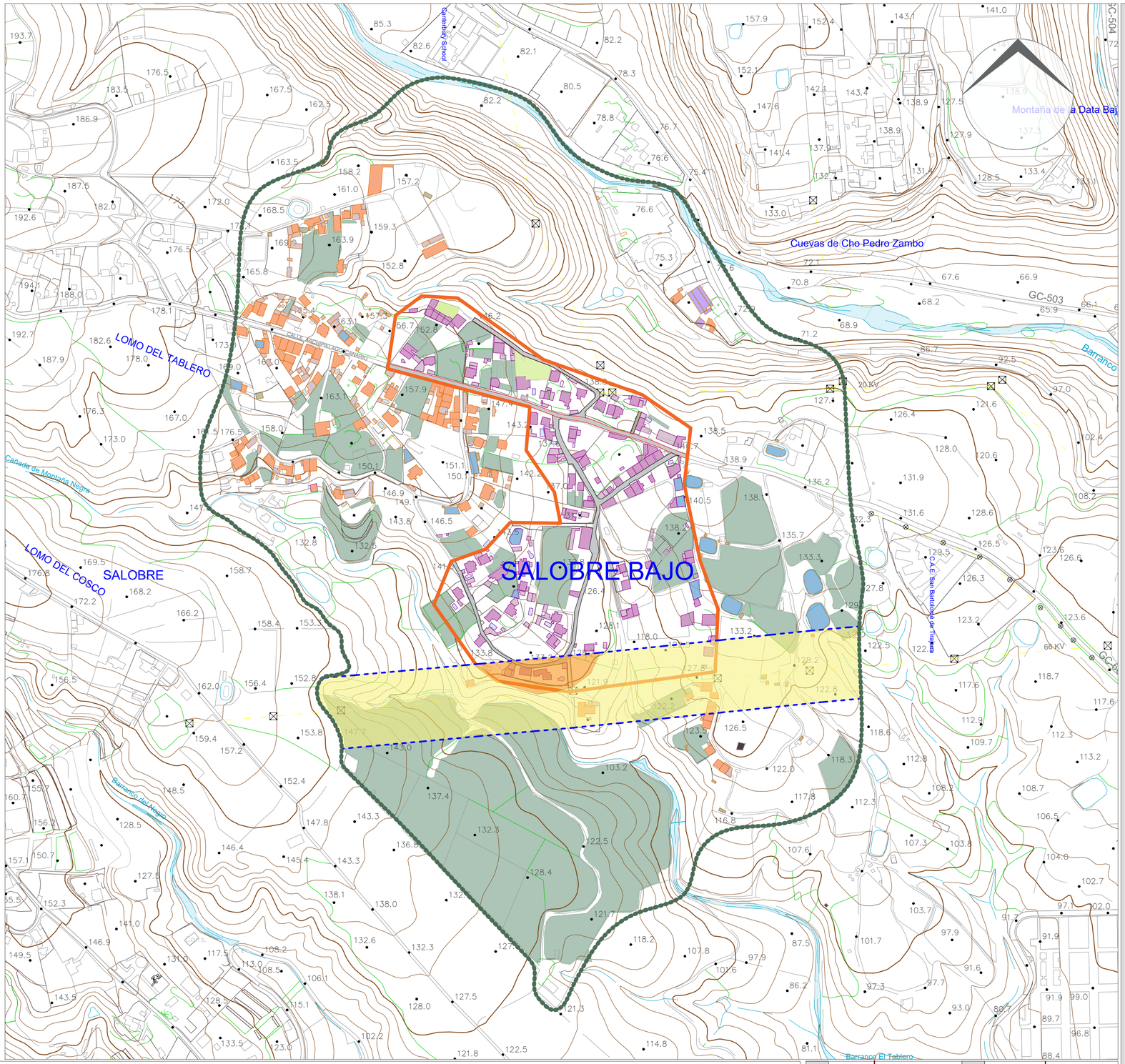
ISLA: GRAN CANARIA
MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-0140444 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:20



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A). FUENTE: IDE GRAN CANARIA



LEYENDA

- PERÍMETRO PROVISIONAL DEL NÚCLEO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- ZONA DE PROTECCIÓN ALTA (MP)
- ZONA DE PROTECCIÓN MEDIA (MP)
- ZONAS APTAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (NAD)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CORREDORES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (PTE-31)

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO: IT.18/19

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

ESC 1:4.000

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS CORREDORES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA (PTE 36A)

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

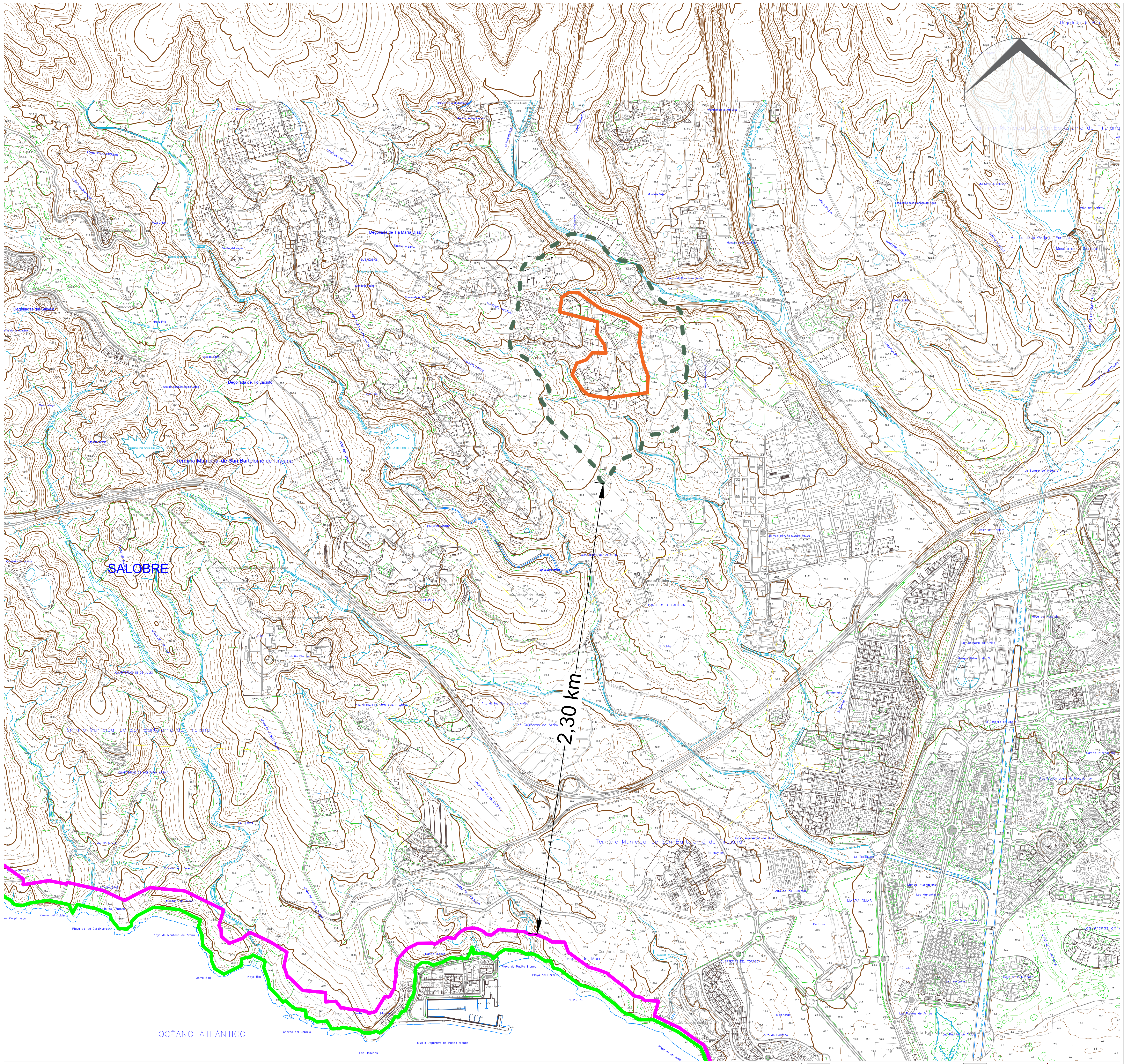
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:20



DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (FUENTE: MIN. PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO)



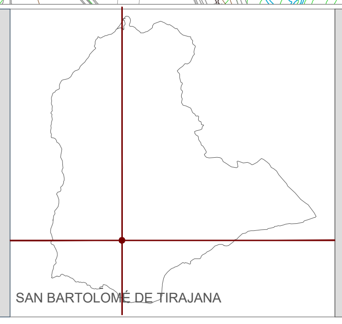
ESC 1:15.000

SERVIDUMBRES COSTAS - DPMT

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

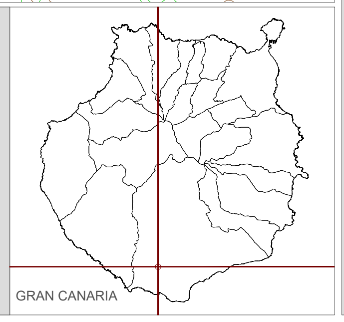
LEYENDA
LÍMITE DPMT APROBADO
LÍMITE SP APROBADA

MUNICIPIO



SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA



GRAN CANARIA

Nombre de proyecto	Nº Proyecto	Escala		Ubicación del Asentamiento		
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	34_2023	1:15.000	**PLANOS DE INFORMACIÓN** SERVIDUMBRES COSTA - DPMT	SALOBRE BAJO	DIN A2	PLANO **IT.19/19**

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

FEB. 2024

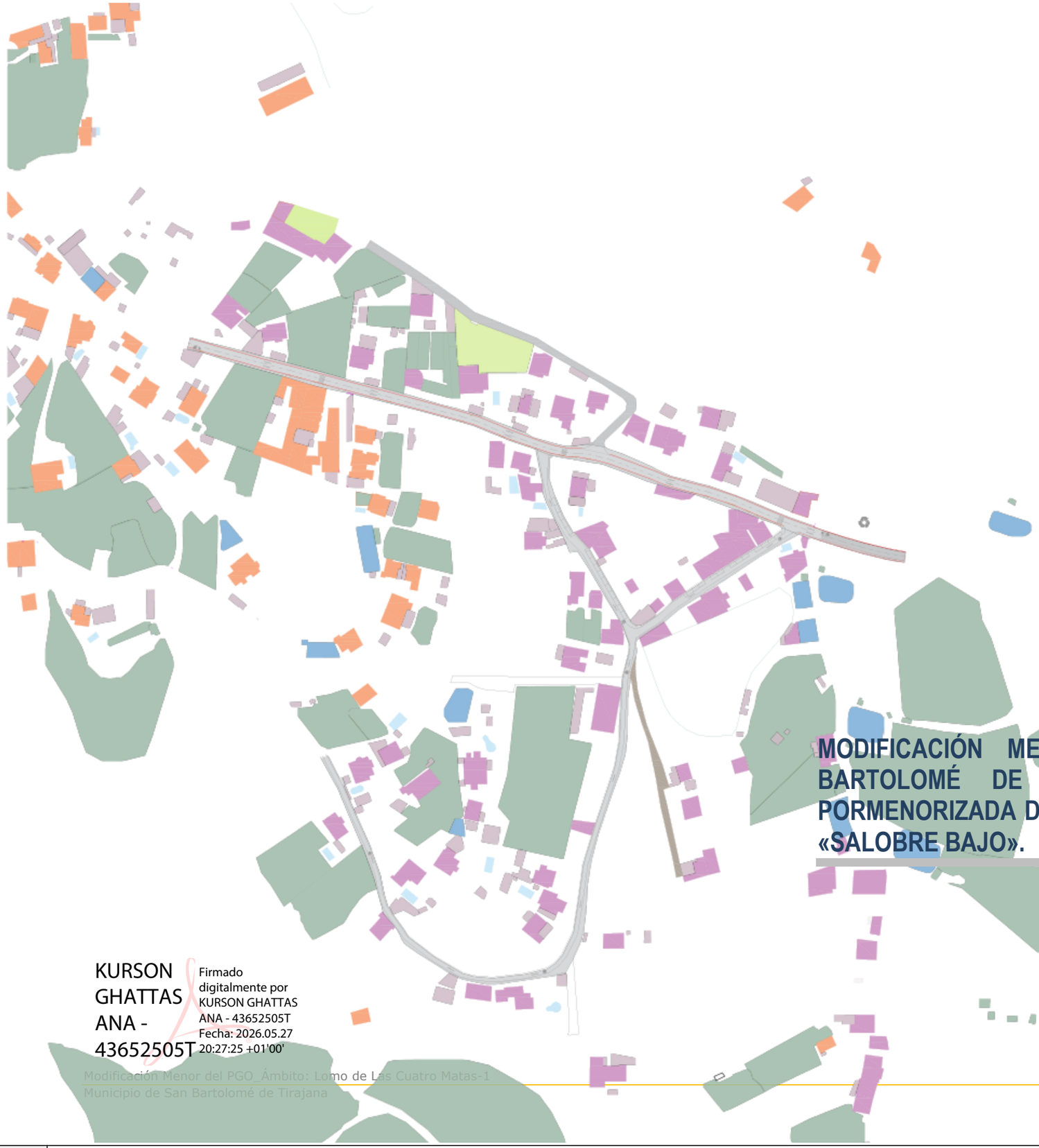
KURSON ARCHITECTURE

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:14:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FBF77622DAAC29E3A4651587C1A9DC04

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:18

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:20





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO».

KURSON GHATTAS ANA - 43652505T

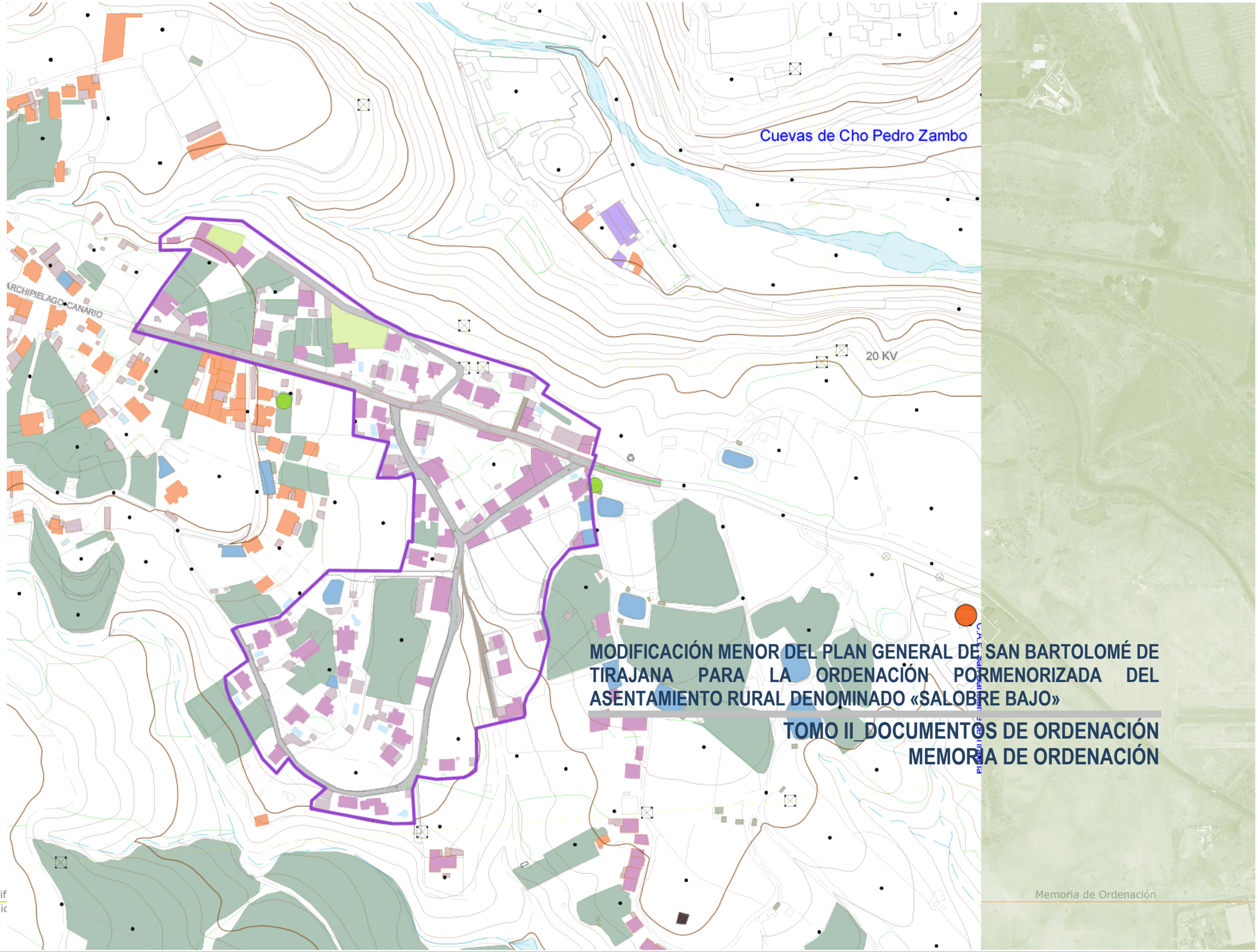
Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2026.05.27 20:27:25 +01'00'

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

ÍNDICE

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN. 1
TÍTULO I. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. 1
1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. 1
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS. 1
3. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA. 2
4. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN. 2
DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS. 3
INFRAESTRUCTURAS 3
ESTRUCTURA VIARIA. 3
5. ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 3
JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO 4
JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO. 4
JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO. 4
6. ALTERNATIVA 1. 4
JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO 5
JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO. 5
JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO. 5
7. ALTERNATIVA 2. 5
JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO 6
JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO. 6
JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO. 6
8. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS. 6
9. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LAS ALTERNATIVAS. 6
10. CARACTERIZACIÓN DEL GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO. 6
11. CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 7
TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA 8
Artículo 1. CONDICIONES GENERALES. 8
Artículo 2. CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. 8
Artículo 3. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN. SUELOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS. 8
Artículo 4. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES. 8
Artículo 5. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. 8
Artículo 6. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. FICHA. 9
Artículo 7. RÉGIMEN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES. 9
Artículo 8. TITULARIDAD DEL SUELO. DERECHOS REALES. 9
Artículo 9. USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS 9
Artículo 10. RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN. 10
Artículo 11. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN. 10
Artículo 12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. 10
1. Estructura viaria. 10
2. Servicios urbanos. 10
Artículo 13. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 11
Artículo 14. DISPOSICIONES GENERALES. 12
Artículo 15. UNIDAD MÍNIMA APTA PARA LA EDIFICACIÓN. 12
Artículo 16. CONDICIONES DE DIMENSIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 13
1. Ocupación y edificabilidad. 13
2. Altura máxima de la edificación. 13
3. Longitud de fachada y retranqueos a linderos. 13
Artículo 17. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 13
Artículo 18. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13
Artículo 19. CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES. 13
Artículo 20. RESIDUOS. 14
Artículo 21. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS. 14
1. Red de distribución de agua de abasto. 14
2. Red de distribución de agua de riego. 14
3. Red de energía eléctrica. 14
4. Servicio de recogida domiciliaria de basura 14
5. Red de alumbrado público. 14
6. Red de distribución de telefonía. 14
7. Red de saneamiento. 14
Artículo 22. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN. 14
Artículo 23. PROTECCIÓN DE BORDES DEL ASENTAMIENTO 14
Artículo 24. RUIDOS. 15
PLAN DE ETAPAS 15
TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN. 16
1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. 16
EXCEPCIONALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LA ORDEN. 16
2. ESTUDIO DE MOVILIDAD. 16
OBJETIVO DEL ESTUDIO. 16
MARCO NORMATIVO. 16
CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA. 16
ANÁLISIS DE MOVILIDAD 17
Infraestructura Viaria Actual 17
PROPUESTA DE ORDENACIÓN VIARIA PRINCIPAL: CALZADA MIXTA 17
Diseño de Calzada mixta 17
Regulación del Tráfico 17

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 3/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Integración de Movilidad Alternativa 18
Gestión del Estacionamiento 18
PROPUESTA DE ORDENACIÓN VIARIA SECUNDARIA: PLATAFORMA HÍBRIDA 18
Diseño de Calzada 18
Regulación del Tráfico 18
Integración de Movilidad Alternativa 18
Gestión del Estacionamiento 18
EVALUACIÓN DE COSTOS 18
ANÁLISIS DETALLADO DE MOVILIDAD Y PROPUESTA 18
Contexto del asentamiento 18
Características de la vía principal 19
Propuesta de plataforma mixta 19
Características de las vías secundarias 19
Propuesta de plataforma híbrida 19
Medidas de seguridad y accesibilidad 19
Gestión del estacionamiento 20
Consideraciones adicionales 20
3. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO 20
FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME. 20
Título de la norma 20
Contexto legislativo 20
Centro directivo emisor, objeto del informe y órgano al que se remite. 20
IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO 20
VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO 21
Definición del marco normativo y recopilación de información previa. 21
Grado de respuesta del plan a las desigualdades detectadas. 21
PROPUESTA DE MODIFICACIONES PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO. 21
4. ESTUDIO DE IMPACTO CLIMÁTICO. 21
OBJETIVOS 21
IMPACTO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN 22
Reducción de CO_2 por evitar el derribo de viviendas 22
Emisiones generadas por nuevas construcciones 22
Beneficio de la limpieza de residuos 22
Volumen de residuos a limpiar: 47.85 m^3. 22
Balance total de CO_2 22
Referencias Normativas 22
TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN. 23
TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 23
1. CONSIDERACIONES GENERALES. 23
ÁMBITO DE LA EVALUACIÓN ECONOMICA. 23
2. EVALUACION ECONOMICA 23
FLUJO DE GASTOS REPERCUTIDOS. 23
Flujos propios de las acciones de urbanización: 23
Flujos propios de las acciones de mantenimiento y conservación: 24
Flujo de gastos TOTALES 24
TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 25
1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA. 25
2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS. USOS E INTENSIDADES. 25
FLUJO DE INGRESOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN 25
Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción edificaciones de obra nueva: 25
Flujo de ingresos obtenidos a partir de la legalización de las viviendas del Asentamiento: 26
Flujo de ingresos obtenidos a partir del cobro de impuestos y tasas por servicios por años. 27
Flujo de ingresos totales: 27
Flujo económico resultante. 27
OTROS INGRESOS NO INCLUIDOS EN EL FLUJO ECONÓMICO DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD. 27
3. CONCLUSIONES. 29
ANEXO 1 30
ANEXO 2 4
TÍTULO II PLANOS. 1
1.- ORD.01/07__ALTERNATIVA_0 1
2.- ORD.02/07__ALTERNATIVA_1 1
3.- ORD.03/07__ALTERNATIVA_2 1
4.- ORD.04/07__ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (ALTERNATIVA 2). 1
5.- ORD.05/07__ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (ALTERNATIVA 2). 1
6.- ORD.06/07__ÁREAS HOMOGÉNEAS. 1
7.- ORD.07/07__ORDENACIÓN DE LAS VÍAS. 1

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 4/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

TÍTULO I. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

CÁPITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOSBDT'96, vigente, reconoce un total de veinticuatro asentamientos rurales existentes en el documento aprobado definitivamente, entre los cuales no se encuentra el núcleo poblacional ubicado en la zona denominada «SALOBRE BAJO».

Dado el periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de dicho plan general, en el año 96, la excepcional circunstancia de crecimiento de la ciudad turística ha propiciado de manera espontánea numerosos asentamientos poblacionales que, en la mayoría de los casos, han dado origen a nuevos «**núcleos de población consolidados**» de carácter residencial que pueden ser categorizados como asentamientos agrícolas o rurales en función del mayor o menor grado de concentración de la edificación y su de relación con las actividades agrarias en presencia; desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

La delimitación de un concreto asentamiento se corresponde con la presencia de un núcleo poblacional que cumple con la caracterización exigida legalmente para su ordenación, circunstancia ésta que justifica una propuesta de Modificación Menor, en adelante también MM, del correspondiente plan general en vigor.

El ámbito propuesto de «SALOBRE BAJO» reúne las condiciones legales exigidas para su delimitación como asentamiento rural, así como su ordenación tanto estructural como pormenorizada de conformidad con el artículo 35 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSyENPC'17.

Dicha delimitación se define gráficamente en los planos de ordenación correspondientes incorporando las tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, tal y como exige el artículo 29.1 de la LEA y al amparo del artículo 86.9 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El objetivo perseguido, con su delimitación y ordenación en el documento de Aprobación Inicial, es el establecimiento de criterios que dirijan los análisis de la evaluación ambiental, con el fin de fijar los criterios adecuados en la toma de decisiones de índole tanto ambiental como urbanística.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Dados los objetivos y criterios establecidos en la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para el Ámbito de la MM cuyas principales diferencias estriban en la definición de la ocupación territorial de ordenación del actual conjunto edificatorio y del necesario, si fuera preciso, para atender el crecimiento vegetativo futuro tal y como determina el artículo 35.3 de la LSyENPC'17 así como las medidas de integración paisajística de aplicación y de manera complementaria, de conformidad con los criterios de la Subsección 4 para del PIO-GC'22 para la identificación y delimitación de los asentamientos rurales, se incluyen los objetivos y límites de crecimiento atendiendo al acuerdo plenario de **Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC'22), adaptado 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** aprobado definitivamente en sesión extraordinaria del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022, mediante Decreto 42/2019, de 25 de julio, publicado en el BOC Nº 013 de 19 de Enero de 2023: *«Conforme al derecho transitorio previsto en la disposición transitoria sexta de la LSENPC y la disposición transitoria primera del RPC, el Documento de Aprobación Definitiva de la Revisión del PIOGC para su Adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DOG y a las DOT de Canarias, se ha tramitado **conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la LSENPC**, con la única excepción de la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas que deben regirse por las disposiciones de la nueva LSENPC, sin que le sea exigible el informe único previsto en el artículo 103.4 de la LSENPC.»*

La propia identificación establecida como «Delimitación Estimada del Asentamiento» en el Documento de Información, en aplicación tanto de la LSyENPC'17 como del artículo 488. *Criterios para la identificación de los asentamientos Rurales* de la Normativa del PIO-GC'22*;* constituye el objetivo del Borrador del Documento de Ordenación toda vez que dichos asentamientos son identificados para su delimitación a través de las alternativas propuestas en el presente documento, de conformidad con los artículos 489, 490 y 491 del PIO-GC'22 complementarios a la ley, con la siguiente estructura:

- Artículo 489. *Criterios para la delimitación de los Asentamientos Rurales*
- Artículo 490. *Pautas de Actuación en los Asentamientos Rurales*
- Artículo 491. *Crecimiento de los Asentamientos Rurales: Límites y Objetivos*

En relación con los usos, de conformidad con el artículo 69.1 LSyENPC'17, en los asentamientos rurales serán admisibles con carácter general los siguientes usos: residencial, dotacional, industriales, comerciales, de servicios y los usos turísticos en edificaciones preexistentes.

Los anteriores usos se permiten sin perjuicio de aquellos otros que legitime el planeamiento territorial y municipal o, en su caso, el planeamiento de espacios naturales protegidos aplicable.

En las tres alternativas se mantiene el viario principal estructurante existente denominado C/Archipiélago Canario, si bien existe un viario secundario formado por ~~dos~~ cuatro vías pavimentadas de acceso rodado que se constituyen como vías secundarias en el lugar denominado actualmente «ARCHIPIÉLAGO CANARIO» objeto de ordenación y que permiten el acceso a parte de las edificaciones residenciales y parcelas en presencia.

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.

Las principales diferencias que se establen entre las tres alternativas son las siguientes:

- **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 la delimitación 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.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 5/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- **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-36a

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 estructutrante (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).

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

Para la definición de las diferentes alternativas de ordenación, se ha optado por describir cada uno de los ámbitos de las diferentes alternativas previstas para esta Modificación Menor, a pesar de que el presente documento tenga efectos, únicamente, sobre el ámbito de la alternativa finalmente seleccionada.

3. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA.

Para la elaboración de la Evaluación Ambiental Simplificada, en adelante EAE, se tendrá en consideración un área de estudio más extensa para la evaluación de las caracterizaciones ambientales y su afección en las alternativas de ordenación propuestas así como un «Ámbito de Estudio», más extenso, de los parámetros urbanísticos derivado de la afección que sobre el territorio puedan tener las determinaciones previstas en la LSyENPC'17 para la «incorporación de aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del límite exterior del ámbito para el cual se deben excluir los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes; sin que en ningún caso el espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso formen parte de dicho asentamiento».

El documento de ordenación incorpora aquellas edificaciones situadas con total certeza por la definición de dicha delimitación exterior de 200 metros del límite exterior del ámbito de conformidad con el artículo 35.2) referido a la *Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento*. No obstante lo anterior, los interesados podrán, mediante la presentación de documentación y mediciones precisas, justificar la aplicación del apartado anterior a edificaciones que, no encontrándose dentro del área geométrica delimitada para el asentamiento rural, se acredite que se ubican, efectivamente, a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación del asentamiento ordenado por esta Modificación Menor del PGO, de acuerdo a los criterios establecidos en dicho apartado 2 del artículo 35 de la LSyENPC'17 o norma que lo sustituya.

De manera adicional, para la ordenación de dicho ámbito, deberán considerarse las determinaciones referidas en el Tomo 1, subsección 4, referida al tejido residencial y los criterios específicos establecidos para la identificación y ordenación de los asentamientos rurales (artículos 488, 489, 490 y 491) del PIO-GC'22.

4. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general, se integrará el asentamiento en el contexto paisajístico de conformidad con las previsiones del Plan Territorial del Paisaje (PTE-05) y del artículo 490.3 del PIO-GC'22, referido al estudio del perfil paisajístico del asentamiento mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre sus bordes exteriores así como «*la percepción interna de la escena urbana*», mediante el ajardinado y arbolado de porte medio, el tratamiento de las vías y la eliminación de impactos paisajísticos. allí donde figure previsto en los bordes de encuentro con el espacio agrícola/rural para minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones.

CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Teniendo en cuenta los recursos en presencia, así como las condiciones derivadas de las invariantes de las edificaciones existentes, cada una de las alternativas se evalúa teniendo en cuenta los parámetros de:

a) CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA.
b) GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO, MEDIOAMBIENTAL Y AGRÍCOLA.
c) COMPARATIVA DEL NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

El núcleo de población de «SALOBRE BAJO» está dotado actualmente de acceso por vía pavimentada denominada Calle Archipiélago Canario (GC-604), electrificación de las viviendas y suministro de agua de abasto con las siguientes características:

- ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A019090920000EL.
- INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA, correspondiente a la Cañada de Montaña Negra.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, gestionada por Endesa.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, gestionada por Elmasa
- RECOGIDA DE RESIDUOS DOMICILIARIOS, gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 6/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS.

En el ámbito del asentamiento rural (incluidas las edificaciones situadas a menos de 200 metros que forman parte del asentamiento) propuesto existen las siguientes dotaciones sin que haya equipamientos públicos:

1. Edificación correspondiente a la dotación educativa privada CPDEM Canterbury School de Maspalomas.
2. Centro de Atención Especializada (C.A.E.) San Bartolomé de Tirajana.

INFRAESTRUCTURAS

El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.

ESTRUCTURA VIARIA.

En relación con el estado actual los servicios urbanos, con carácter general, éstos deberán cumplir con las condiciones de la normativa sectorial en vigor así como Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio; mediante el correspondiente proyecto/proyectos de urbanización.
1. El acceso rodado al núcleo de «SALOBRE BAJO» se realiza a través de un vial denominado «Calle Archipiélago Canario (GC-604)», dicho vial enlaza directamente con El Tablero de Maspalomas.

- ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A019090920000EL

2. Dicho vial, sirve de soporte para dos vías pavimentadas que sirven de acceso rodado al resto del núcleo y que forma parte del asentamiento rural delimitado.
3. El estado de conservación de la calzada existente es bueno en la vía, además conecta con otras dos vías pavimentadas que se encuentran en buen estado, si bien carecen de aceras en su mayoría.
4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del viario interior del asentamiento rural denominado «SALOBRE BAJO» son las previstas en el plano de ordenación ORD.07/07.

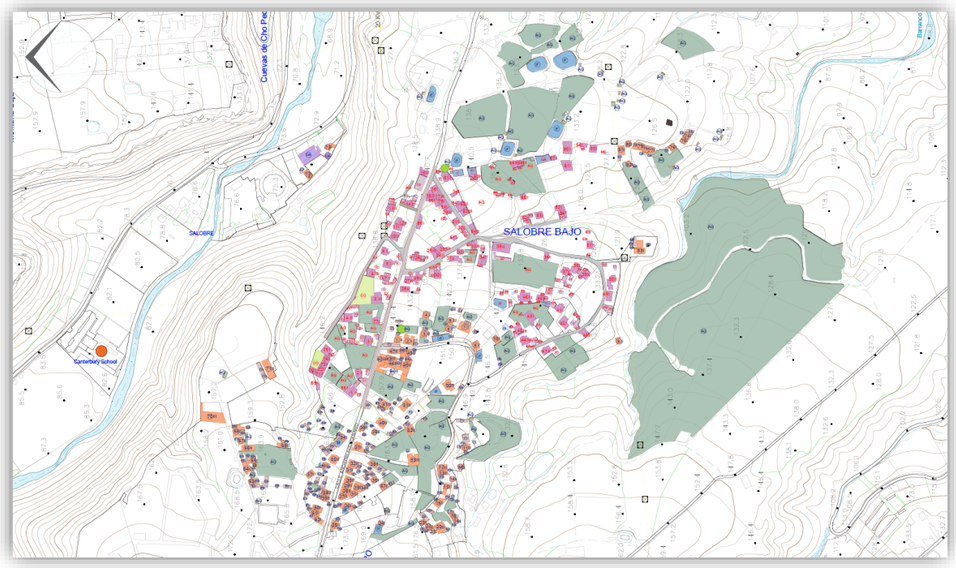
5. ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La primera alternativa, denominada ALTERNATIVA 0 es una propuesta en la cual física y jurídicamente se mantiene el estado actual del núcleo poblacional, como una agrupación de viviendas relacionadas con la actividad agrícola ubicadas en suelo rústico sin cabida dentro de la ordenación del PGSBDT'96 manteniendo un crecimiento aleatorio y descontrolado que preservaría la dinámica de expansión habida durante los últimos veinticinco años. Esta primera alternativa es una propuesta de «no intervención».

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es la siguiente: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR), Suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4 (SRPN), Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre (SRPAG) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).**

Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR).**
En cuanto a los Suelos No Clasificados (SNC) y los Suelos Rústicos Residual (SRR) , según la disposición transitoria tercera de la LSyENPC'17, se establece que los Suelos No Clasificados contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO)**; mientras que los suelos Rústicos Residuales quedan reclasificados como **Suelo Rústico Común (SRC)**

ALTERNATIVA 0
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Características urbanísticas de la Alternativa 0	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico Común de Reserva, Suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4, Suelo Rústico Común Ordinario, Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
Área perimetral del núcleo poblacional.	Sin definir
Nº de viviendas dentro del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Densidad del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Usos principales.	Residencial/Agrícola
Usos complementarios.	Ganadero/Turístico/Comercial
Integración paisajística.	Arbolado existente en parcelas
Ml de viario.	Sin definir

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 7/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

En esta alternativa el desarrollo y el crecimiento edificatorio del asentamiento está sujeta a la arbitrariedad de aquellos promotores que estimen disponer de suelo agrícola para usos privativos sin vinculación con la actividad agrícola, al margen del control de la administración correspondiente.

Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola	
Medidas de mimetización con el paisaje.	Carácter general, arbolado en fincas de cultivo.
Incremento de superficie ordenada estimada.	Indefinida
Incremento de superficie/parcela habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida
Incremento de densidad estimada	Indefinida

En esta alternativa, no se definen medidas que prevean un consumo sostenible del territorio y permitan la concreción de un ámbito del crecimiento edificatorio sostenible atendiendo al crecimiento vegetativo futuro de la masa urbana ni medidas de adecuación paisajística.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada.	NO
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO

JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los suelos correspondientes a la Alternativa 0 de ordenación, al corresponder con la situación actual quedando clasificados, categorizados y subcategorizados como Suelo Rústico Común de Reserva, Suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4, Suelo Rústico Común Ordinario, Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras según la Disposición transitoria tercera. Equiparación de categorías de suelo rústico de la LSyENPC'17.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.

En esta Alternativa 0 de ordenación, al corresponder con la situación actual no existe delimitación del ámbito.

JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO.

Los usos globales del ámbito de ordenación de la Alternativa 0 son los correspondientes al Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR) de conformidad con el Plan General de San Bartolomé de Tirajana.

6. ALTERNATIVA 1.

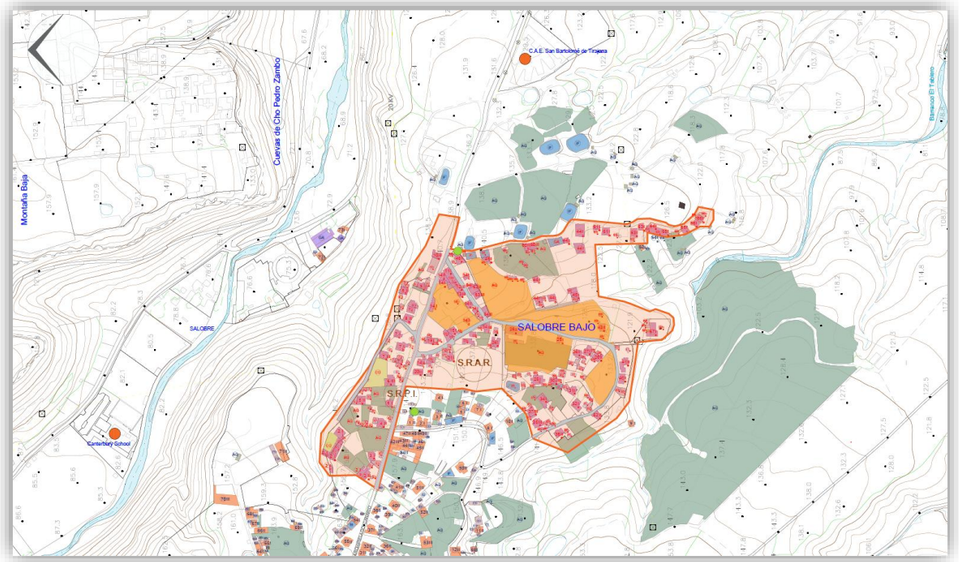
La ALTERNATIVA 1 de ordenación, implica una delimitación física mediante una modificación urbanística de la categoría del suelo del núcleo poblacional existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno con el objeto de introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente, de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior.

En concreto, la ALTERNATIVA 1 propone que el PGSBDT'96 recoja dicho ámbito dentro de su planeamiento dentro de la categoría de suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), dado que dicha delimitación del núcleo poblacional cumple con los requisitos legalmente establecidos en la LSyENPC'17 para su delimitación como asentamiento rural con una densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos entre 1 y 20 viv/Ha con la consideración de «agrupaciones semicompactas», de acuerdo con el artículo 488.6 del PIO-GC'22.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional la clasificación, categorización y subcategorización que se propone es de suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR,) abarcando un ámbito estimado de 145.157,35 m^2. aproximados y una densidad existente de 6,54 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1.

Características urbanísticas de la Alternativa 1	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
Área del asentamiento rural	145.157,35 m^2
Nº de viviendas dentro del perímetro del asentamiento	95
Densidad prevista del asentamiento rural	7,92 viviendas/hectárea
Nº de viviendas situadas a < 200 metros del límite exterior	82
Posible incremento de viviendas	20
Usos principales	Agrícola/Residencial
Uso complementario	s/art. 69.2 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes
Ml de viario	1.464,81 aprox.

ALTERNATIVA 1
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Esta alternativa establece una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural aumentando estableciendo el ámbito delimitado por las edificaciones actuales, coincidente con la **Zona de Alta Densidad Edificatoria** (Art. 7c) delimitada en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Campos de Golf (PTE-36A)., conformando un ámbito de asentamiento de mayores dimensiones que la Alternativa 2, si bien promueve el consumo del territorio forma más sostenible y acota la ordenación urbanística del mismo de forma controlada y coincidente con la actividad real sobre el territorio.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 8/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola ALTERANTIVA1/ALATERNATIVA 2	
Medidas de mimetización con el paisaje	Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A2	+46.235,19 m²/r A2
Incremento posible de superficie/parcela habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro	20.000 m²
Densidad estimada /r Alternativa 2	- 1,81 viv/hectárea

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 7,92 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las áreas que puedan segregarse cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro quedan dentro del ámbito de estricta delimitación del asentamiento rural.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento endógeno futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta se realiza sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR), Suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4 (SRPN), Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre (SRPAG) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).**

Todas las categorías de suelo son compatibles con el suelo rústico de asentamiento rural de conformidad con la zonificación de PIO-GC'22.

JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los suelos correspondientes a la Alternativa 1 de ordenación están clasificados, categorizados y subcategorizados con **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).**

JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.

En esta Alternativa 1 de ordenación, no se proponen zona alguna de expansión o crecimiento del ámbito.

JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO.

Los usos globales del ámbito de ordenación de la Alternativa 1 de ordenación son el residencial, como uso principal y complementarios s/art. 69 LSyENPC'17.

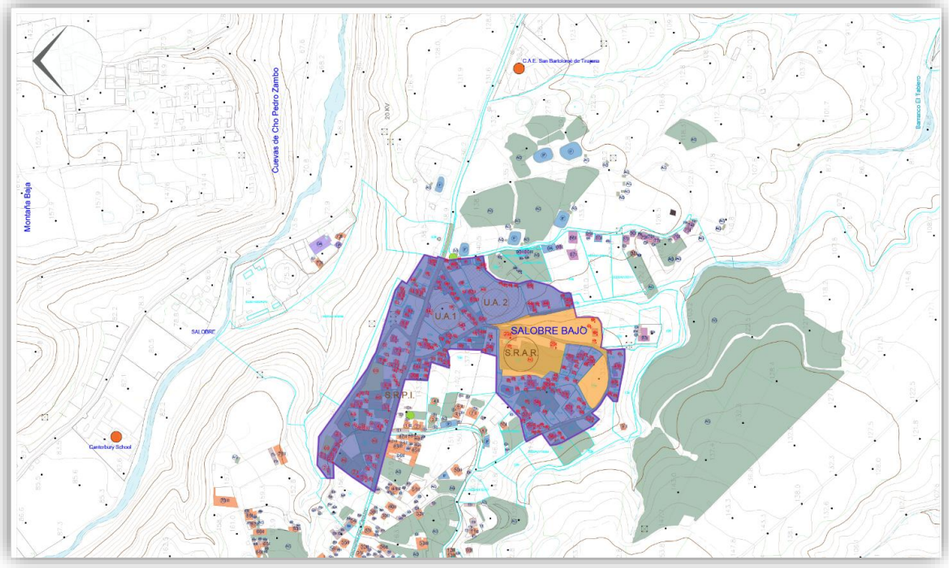
7. ALTERNATIVA 2.

La ALTERNATIVA 2 de ordenación implica una modificación física de la edificación existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno mediante la modificación urbanística de ordenación del núcleo poblacional 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. En concreto, la ALTERNATIVA 2, al igual que la ALTERNATIVA 1, propone que el PGSBDT'96 recoja dicho asentamiento dentro de su planeamiento, quedando categorizado como suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional como suelo Rústico de Asentamiento Rural abarca un ámbito estimado de 98.922,16 m². aproximados y una densidad de 9,43 viviendas/hectárea para la ALTERNATIVA 2, excluyendo las áreas situadas en la zona sureste, con un aumento de la densidad y menor impacto en el territorio.

Características urbanísticas de las ALTERNATIVA 2	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural, Suelo rústico de Protección Natural y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
Área del asentamiento rural	98.922,16 m²
Nº de viviendas dentro del perímetro del asentamiento rural	78
Nº de viviendas situadas a < de 200 metros del límite exterior (orientativo)	82
Densidad del asentamiento	9,81 viviendas/hectárea
Posible incremento de viviendas	20
Usos principales	Residencial, Agrícola
Uso complementario	s/art. 69.2 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes Áreas nuevas de vegetación autóctona
Ml de viario.	1.178,98 aprox.

ALTERNATIVA 2
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 9/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

A continuación, se cuantifica el incremento/decremento producido respecto al estado físico de las otras dos alternativas propuestas.

Grado de preservación del entorno paisajístico, medioambiental y agrícola. ALTERANTIVA2/ALATERNATIVA 1	
Medidas de mimetización con el paisaje	Vegetación autóctona a lo largo del viario estructurante y bordes del asentamiento. Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A1	-46.235,19 m²/r A2
Diferencia de parcelas habilitadas por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro	20.000 m²
Incremento de densidad estimada/r. Alternativa 1	+ 1,89 viv/hectárea

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 9,43 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las nuevas áreas que puedan segregarse estarían dentro de la actual delimitación del ámbito afectado Aumentan la ocupación estimada actual del asentamiento, si bien cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta para la ALTERNATIVA 2 se realiza, al igual que la ALTERNATIVA 1, sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR), Suelo Rústico de Protección Natural B.3 y B.4 (SRPN), Suelo Rústico Común Ordinario (SRCO), Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.9. Zona agrícola del Salobre (SRPAG) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).** Dichas categorías de suelo son compatibles con el suelo rústico de asentamiento rural y con la zonificación de PIO-GC'22, aprobado definitivamente.

JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los suelos correspondientes a la Alternativa 2 de ordenación están clasificados, categorizados y subcategorizados con **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).**

JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN O CRECIMIENTO.

En esta Alternativa 2 de ordenación, no se proponen zona alguna de expansión o crecimiento del ámbito.

JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DEL TERRITORIO.

Los usos globales del ámbito de ordenación de la Alternativa 2 de ordenación son el residencial, como uso principal y complementarios s/art. 69 LSyENPC'17.

CAPÍTULO III EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

8. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

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.

9. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LAS 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 m² (14,52 ha)	98.922,16 m² (9,89 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	9,81 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.	1.178,98 aprox.

El grado de impacto del entorno antropizado sobre el natural aumenta sensiblemente con la ALTERNATIVA 1, sin 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.

10. CARACTERIZACIÓN DEL GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO.

En la tabla elaborada se realiza la valoración de dichos parámetros.

145.157,35 m² (14,52 ha)	98.922,16 m² (9,89 Ha)

Tabla comparativa del Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiental y agrícola ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALATERNATIVA 2			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 10/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

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 +46.235,19 m^2/r A2	98.922,16 m^2 -46.235,19 m^2/r A1
Incremento de parcelas habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	20	20
Reducción de densidad estimada	Indefinida	7,92 viv/hectárea - 1,89 viv/hectárea /r A2	9,81 viv/hectárea + 1,89 viv/hectárea/r A1

La adaptación del área objeto de la MM propuesta a la legislación vigente en la ALTERNATIVA 2 fomenta la preservación del territorio y su consumo con mayor intensidad que en la ALTERNATIVA 1. Por otro lado, las dos alternativas proponen la delimitación del asentamiento. Tanto la ALTERNATIVA 1 como la ALTERNATIVA 2 contemplan la aparición de nuevas parcelas que responden a la previsión de crecimiento vegetativo futuro del asentamiento, difiriendo ambas alternativas en las medidas compensatorias previstas para la preservación del paisaje.

11. CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La adaptación del área objeto de la MM propuesta a la legislación vigente fomenta la preservación del territorio y su consumo con mayor intensidad que en la ALTERNATIVA 1. Por otro lado, las dos alternativas proponen la delimitación del asentamiento, con la diferencia de que la alternativa 1 incluye edificaciones que también conforman un entorno antropizado por la edificación.

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.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 11/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. CONDICIONES GENERALES.

1. Los tipos de edificación a tener en consideración para cada asentamiento rural se establecen en correspondencia con las características territoriales y urbanísticas propias de cada asentamiento, las edificaciones existentes y el entorno rural y natural en el que se localizan.
2. Dichas edificaciones deben preservar el carácter rural del suelo, así como medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
3. La delimitación del asentamiento rural «SALOBRE BAJO» prevista en el presente documento de Aprobación Inicial se define gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada que se corresponde con la alternativa seleccionada.
4. El uso característico de los núcleos poblacionales considerados suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), está integrado por aquellas áreas de núcleos de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifican su clasificación como suelo urbano.
5. El asentamiento rural propuesto tiene actualmente 78 viviendas identificadas dentro del ámbito de delimitación y 20 viviendas adicionales previstas dentro del ámbito y que posibilitan atender al crecimiento vegetativo futuro cumpliendo con las determinaciones del artículo 35.3. de la LSyENPC'17.
6. La densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos oscila entre 1 y 20 viv/Ha para la consideración de AGRUPACIONES SEMICOMPACTAS, de conformidad con el artículo 488.6 del PIO-GC'22. La densidad del asentamiento rural propuesto es de 6,42 viviendas/hectárea.
7. El uso característico de los núcleos poblacionales considerados asentamientos rurales es el residencial, y cuyas características no justifican su consideración como suelo urbano.
8. La delimitación del asentamiento rural de «SALOBRE BAJO» prevista en el presente documento de Aprobación Inicial se define gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada que se corresponde con la Alternativa 2 seleccionada.
9. El asentamiento rural propuesto tiene actualmente 78 viviendas dentro del ámbito de actuación, de conformidad con las determinaciones del artículo 35.1.que exige un número superior a 10 viviendas o una población residente mayor de 40 personas.
10. La densidad actual del asentamiento propuesto es de 9,43 viviendas/hectárea. La densidad bruta territorial del asentamiento rural deberá ser como máximo 20 viv/ha. (Parcela mínima de 1.000/3.000 m2 en función de la zona homogénea).
11. El incremento de edificabilidad máxima corresponde a 20 viviendas sin que dicha edificabilidad supere el 25% de la ya materializada, de conformidad con el art. 35.6 de la LSyENPC'17.
12. Dichas edificaciones deben preservar el carácter rural del suelo, así como medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes, así como la calidad del paisaje.

Artículo 2. CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

1.Los terrenos afectados por la delimitación del ámbito del asentamiento rural quedan clasificados y categorizados como suelo Rústico de Asentamiento, en la subcategoría de Rural (SRAR), de conformidad con el art. 34 apartado c) 2) de la LSyENPC'17, integrado por el núcleo de población existente en las condiciones especificadas en dicha ley y su correspondiente reglamento.
2. Se entenderá por actuaciones edificatorias dentro de dicho núcleo:
   a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
   b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tal es la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 3. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN. SUELOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS.

La ordenación del asentamiento rural comportará el deber legal de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales de uso público incluidos en la propia actuación.
1. Con carácter general, la obtención de suelo para los sistemas locales previstos se llevará a cabo a través de las cesiones gratuitas de acuerdo con la ordenación urbanística. En este sentido, la ordenación estructural del asentamiento está dotada de una red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para la adecuada funcionalidad y aprovechamiento del suelo; siendo dicha vía estructurante de acceso al asentamiento rural, una vía de comunicación de dominio público.
2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

Artículo 4. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. De conformidad con la disposición adicional decimosegunda de la LSyENPC'17 referida a la «Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, del territorio y los urbanísticos categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 34, letra c), de esta ley, en alguna de las categorías de asentamiento rural o agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sean aplicables las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo».
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.
4. No se permitirá la segregación de las parcelas cuando requieran de nuevos accesos para las parcelas resultantes.

Artículo 5. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

El uso dotacional, de conformidad con el artículo 69.1.b) referido a los Usos admisibles en los asentamientos rurales, que regula dichos usos incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, establece que se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

A muy poca distancia del emplazamiento se localiza el Colegio Canterbury School de Maspalomas, un centro educativo de carácter privado reconocido en la zona, situado en la dirección Carr. Palmitos Park, 8, 35100, dentro del término municipal de Maspalomas. Su proximidad aporta un valor añadido al entorno, especialmente para familias que buscan contar con equipamientos educativos de calidad en las inmediaciones. Asimismo, en

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 12/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

el entorno cercano se encuentra el Centro de Atención Especializada (C.A.E.) San Bartolomé de Tirajana, un equipamiento sanitario de referencia que ofrece atención médica especializada a la población del municipio. La cercanía de este centro de salud refuerza la dotación de servicios del área, garantizando acceso rápido y cómodo a prestaciones asistenciales esenciales.

1. La ordenación propuesta, dispone dos Unidades de Actuación que se desarrollarán sobre las parcelas catastrales con referencia 35020A017002130000EO; 35020A017003260000EA y 35020A017001160000EO prevista para la ubicación de futuras dotaciones/equipamientos, si bien su desarrollo y modulación quedan remitidas al desarrollo de un Plan Especial mediante el Sistema de Ejecución Pública de Cooperación.

Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado de conformidad con el artículo 146. 1. de la LSyENPC'17 con el objeto de establecer la ordenación pormenorizada de parte del suelo rústico del asentamiento rural.

2. Los planes los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.

Artículo 6. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. FICHA.

La MM define dos unidades de actuación: la U.A.1 de 4.824 m² y la U.A.2 de 6709 m², donde se establece una edificabilidad residencial de 2500 metros cuadrados previstos por el sistema de cooperación y una dotación/equipamiento de 859,63 metros cuadrados distribuidos equitativamente, cuya ficha es la siguiente:

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

En el PLANO Nº5 denominado ALTENATIVA 2-ORDENACIÓN PORMENORIZADA, figuran las Unidades de Actuación Previstas para su desarrollo mediante un Sistema de Cooperación.

En los espacios libres se deberán emplear especies nativas de la zona, prohibiéndose el uso de especies, exóticas o no, que sean o puedan ser consideradas invasoras en este entorno, con especial atención a aquellas que puedan hibridarse con la palmera canaria.

Artículo 7. RÉGIMEN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.

De conformidad con el art. 68 de la LSYENPC'17 referido a los *Usos generales*:
1. En los asentamientos rurales o agrícolas podrán autorizarse las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, reconocidos en los términos de la LSYENPC'17 y precisados en el planeamiento.
2. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.
3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 19 de la LSYENPC'17, sin que les sea aplicable lo establecido en esta ley sobre actuaciones de interés público o social.
Adicionalmente, en las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación se legitima como uso consolidado el existente, sin menoscabo de aquellos que admita la ordenación del asentamiento rural.
Adicionalmente, en las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación se legitima como uso consolidado el existente, sin menoscabo de aquellos que admita la ordenación del asentamiento rural.
4. De conformidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en **suelos rústicos de asentamiento rural** resultan zonificados como **Zona C.1.3,** los criterios para la ordenación y la regulación de usos se establecerán en la Subsección 19 del mismo plan, en concreto en los Artículos 108, 109, 110 y 111.

Artículo 8. TITULARIDAD DEL SUELO. DERECHOS REALES.

Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento rural son de titularidad privada, con excepción de la vía de comunicación que atraviesa el asentamiento, de Dominio Público, con algunas derivaciones que permitan el acceso hacia fincas existentes, con referencia catastral 35020A017090080000ET. Se adjunta Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales de las parcelas se incorpora como **ANEXO 1.**

Artículo 9. USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS.

De conformidad con los uso permitidos y autorizables previstos en la legislación, el régimen de usos previsto para el asentamiento rural propuesto será el siguiente:

1. Son usos permitidos:
a) El uso residencial, en las condiciones que se determine la ordenación pormenorizada del asentamiento.
b) Las infraestructuras y dotaciones públicas e instalaciones privadas de interés general, así como los equipamientos de promoción pública cuando resulte imposible, técnica, territorial o económicamente otra localización, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, para lo cual se establecerán las medidas ambientales oportunas.
c) Los usos industriales, vinculados a las actividades agrarias y/o necesarias para las personas residentes, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
d) Los usos comerciales y de servicios, igualmente vinculados a las actividades agrarias y/o necesarias para las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.
e) El uso turístico, solo en edificaciones preexistentes, pudiendo excepcionalmente incluir ampliaciones indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad o sectoriales.
f) Los usos dotacionales y de espacios libres.

2. Son usos complementarios:
a) Los usos agrarios preexistentes.
b) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.
c) La conservación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones preexistentes, asociadas a las actividades agrarias.
d) Los usos y actividades que persigan la conservación de los valores naturales y culturales.
e) Las actividades científicas y educativas, cuando requieran la implantación de instalaciones o edificaciones, con carácter permanente.
f) La restauración paisajística.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 13/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

g) Las actuaciones situadas en la zona prevista para el Tramo -06 Maspalomas-Santa Águeda, del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31) estarán sujetas a las limitaciones de los usos del suelo en las áreas afectadas, condicionando la implantación de nuevas edificaciones o construcciones a la compatibilidad con las infraestructuras eléctricas existentes o previstas, así como al cumplimiento de las distancias de seguridad y servidumbres establecidas por la normativa sectorial aplicable.
Estas condiciones tienen por objeto garantizar el adecuado funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación de las infraestructuras de transporte de energía eléctrica, evitando interferencias con su trazado o con las zonas de protección asociadas.

3. Los anteriores usos se permiten sin perjuicio de aquellos otros que legitime el planeamiento municipal o, en su caso, el planeamiento de espacios naturales protegidos aplicable.

4. Autorización de usos por el Ministerio de Defensa:
a) La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito denominado «SALOBRE BAJO», se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas radioeléctricas TACAN correspondientes al aeropuerto de Gran Canaria -Base Aérea de Gando, establecidas por Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo.
b) En relación con dichas servidumbres, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.
c) Se deberán incorporar los planos de las Servidumbres Aeronáuticas radioeléctricas TACAN de la Base Aérea de Gando, debiendo dejar constancia expresa del cumplimiento de dicha normativa y de su afección en la documentación correspondiente.
d) En relación con las actuaciones o edificaciones que se pretendan llevar a cabo en el ámbito; así como tratándose de cualquier incidencia que puede afectar al dominio o a un servicio público de titularidad estatal y con afección a la Defensa Nacional; se hace constar a estos efectos, que la carencia del informe vinculante del Ministerio de Defensa vicia de nulidad cualquier ejecución de dicha actuación, edificación o incidencia siendo, en todo caso, desfavorables.

Artículo 10. RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades que, habiendo sido implantados con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan resulten incompatibles con el uso global que califica al ámbito delimitado del asentamiento rural o sean disconformes respecto a las condiciones que se establecen en esta normativa, quedarán en situación de fuera de ordenación.
2. La calificación como fuera de ordenación no se aplica a los inmuebles que pudieran ser incluidos en el Catálogo municipal que establezcan medidas especiales de protección, no constando catalogación en el ámbito objeto de ordenación.
3. No se consideran fuera de ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras asentados sobre parcelas cuya superficie sea inferior a la estipulada por estas normas, siempre que dichas parcelas aparezcan inscritas en registro público con fecha anterior a la de aprobación inicial de este Plan y conformes respecto a las condiciones que se establecen en esta normativa.

Artículo 11. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.
2. Como excepción a la limitación establecida en el apartado 1 de este artículo, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.
3. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.

Artículo 12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

1. Estructura viaria.

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del viario interior del asentamiento rural denominado «SALOBRE BAJO» son las previstas en el plano de ordenación ORD.07/07.
2. El otorgamiento de licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, compete al Ayuntamiento correspondiente previo informe preceptivo del titular de esta.
3. En relación con la vía GC-604, que atraviesa el ámbito y tiene la consideración de infraestructura viaria de interés insular, se tendrá en cuenta su posible adaptación y mejora conforme a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, garantizando la compatibilidad de la ordenación propuesta con su funcionalidad, condiciones de seguridad y posibles actuaciones de ampliación o acondicionamiento.

2. Servicios urbanos.

1. Los propietarios de las edificaciones e instalaciones deben asegurar la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente, de manera que se conecten a la red general existente.
2. Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones y abastecimiento de agua deberán soterrarse siempre que resulte posible.
3. La modificación de las redes de riego, ya sean públicas o privadas deberán ser autorizadas de manera expresa por la administración.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 14/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Artículo 13. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento rural son de titularidad privada, con excepción de la vía de comunicación que atraviesan el asentamiento, de Dominio Público. Se adjunta relación de parcelas y porcentaje de superficie de ocupación de las viviendas en las mismas:

	REF. CATASTRAL -rústica-	REF. CATASTRAL -urbana-	POL.	PAR.	SUP. PARCELA M2	SUP. PARCELA AFECTADA ASENT. (APROX.) M2	1000/3000 /FO	ID. PLANO	%OCUP/ PARCELA AFECT
1	35020A019001020000EO	35020A019001020001RP	19	102	6.475,00	0,00	FO		
					6.475,00	**0,00**	FO		**0%**
2	35020A019001030000EK	35020A019001030001RL	19	103	11.006,00	7.574,39	7,57	2A	4,3%
								2B	2,0%
								2C	0,8%
								2D	1,5%
								2E	1,6%
								2F	1,4%
								2G	1,4%
								2H	1,6%
								2I	0,5%
								2J	2,8%
					0,00	**7.574,39**	**7,57**		**18%**
3	35020A019002780000EW	35020A019002780001RE	19	278	2.417,00	2.417,00	2,42	3A	14,3%
					2.417,00	**2.417,00**	**2,42**		**14%**
4	35020A019002790000EA	35020A019002790001RS	19	279	2.587,00	2.587,00	2,59	4A	25,5%
					2.587,00	**2.587,00**	**2,59**		**25%**
5	-	35020A019002800001RJ	19	280	2.323,00	2.323,00	2,32	5A	27,6%
								5B	5,9%
					2.323,00	**2.323,00**	**2,32**		**33%**
6	-	35020A019002810001RE	19	281	2.600,00	2.600,00	2,60	6A	39,6%
					2.600,00	**2.600,00**	**2,60**		**40%**
7	35020A019004110000EY	-	19	411	2.807,00	2.807,00	2,99	7A	7,4%
								7B	8,0%
								7C	8,2%
		002501500DR37D0001BS			187,00	187,00		7D	18,3%
					2.994,00	**2.994,00**	**2,99**		**42%**
8	35020A019004100000EB CONTIENE CARRETERA		19	410	6.602,00	5.424,46	5,42	8A	8,4%
		002501700DR37D0001GS			138,00			8B	2,5%
		002501800DR37D0001QS			156,00			8C	5,7%
		002500500DS37D0001EJ			500,00			8D	7,9%
					7.396,00	**5.424,46**	**5,42**		**25%**
9		35020A019002830001RZ	19	283	585,00	585,00	0,59	9A	74,3%
					585,00	**585,00**	**0,59**		**74%**
10	35020A019001070000EI	35020A019001070001RO	19	107	1.700,00	1.700,00	1,70	10A	39,1%
					1.700,00	**1.700,00**	**1,70**		**39%**
11	35020A017002020000EY	35020A017002020001RU	17	202	237,00	237,00	FO	11A	57,4%
12		35020A017002140001RL	17	214	142,00	142,00	FO	12A	299,2%
					142,00	**142,00**	FO		**299%**
13		35020A017002150001RT	17	215	107,00	107,00	FO	13A	300,0%
					107,00	**107,00**	FO		**300%**
14	35020A017002130000EO (Parcela discontinua)	-	17	213	255.589,00	7.457,83	1,27		
							3,65	14A	0,7%
								14B	4,5%
								14C	1,8%
								14D	0,6%
								14E	2,4%
								14K	0,6%
								14L	0,8%
								14M	1,5%
		002501200DR37D0001HS			148,00		0,00	14F	6,0%
		002502400DR37D0001TS			151,00			14G	3,9%
		002503000DR37D0001OS			149,00			14H	3,0%
		002501900DR37D0001PS			160,00			14I	3,9%
		002500400DR37D0001JS			128,00			14J	5,5%
					256.325,00	**7.457,83**			**35%**
15		35020A017002180001RO	17	218	265,00	265,00	FO	15A	67,4%
					265,00	**265,00**	FO		**67%**
16		35020A017002170001RM	17	217	46,00	46,00	FO	16A	198,9%
					46,00	**46,00**	FO		**199%**
17		35020A017002160001RF	17	216	143,00	143,00	FO	17A	298,4%
					143,00	**143,00**	FO		**298%**
18	35020A017003260000EA		17	326	1.018,00	1.018,00	0,34		
					1.018,00	**1.018,00**			**0%**
19	002502300DR37D0000KA		?	?	1.021,00	1.021,00	1,02	19A	25,7%
					1.021,00	**1.021,00**			**26%**
20		35020A017002210001RO	17	221	684,00	684,00	0,68	20A	56,1%
					684,00	**684,00**	0,68		**56%**
21	35020A017002220000EJ	35020A017002220001RK	17	222	604,00	604,00	0,60	21A	62,6%
					604,00	**604,00**	0,60		**63%**
22		35020A017002230001RR	17	223	624,00	624,00	0,62	22A	56,2%
					624,00	**624,00**	0,62		**56%**
23	35020A017002240000ES	35020A017002240001RD	17	224	480,00	480,00	FO	23A	19,3%
					480,00	**480,00**	FO		**19%**
24		35020A017003740001RP	?	?	1.024,00	1.024,00	1,02	24A	30,6%
					1.024,00	**1.024,00**	1,02		**31%**
25	35020A017002300000EH	35020A017002300001RJ	17	230	9.998,00	9.998,00	2,61	25A	10,9%
								25B	1,0%
							2,15	25C	4,8%
					9.998,00	**9.998,00**	**4,77**		17%
26	35020A017002260000EU	35020A017002260001RI	17	226	1.157,00	1.157,00	1,16	26A	36,1%
					1.157,00	**1.157,00**	1,16		**36%**
27	35020A017002270000EH	35020A017002270001RJ	17	227	910,00	910,00	0,91	27A	34,5%
					910,00	**910,00**	0,91		**34%**

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 15/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

28	35020A017002280000EW	35020A017002280001RE	17	228	1.098,00	1.098,00	1,10	28A	35,4%
					1.098,00	**1.098,00**	1,10		**35%**
29	35020A017003320000EG		17	332	2.940,00	2.940,00	0,98		
					2.940,00	**2.940,00**	0,98		**0%**
30	35020A017002500000ER	35020A017002500001RT	17	250	1.281,00	1.281,00	1,28	30A	27,1%
					1.281,00	**1.281,00**	1,28		**27%**
31	002502900DR37D0000EA	002502900DR37D0001RS	?	?	1.571,00	1.571,00	1,57	31A	16,4%
					1.571,00	**1.571,00**	1,57		**16%**
32		002500300DR37D0001IS	?	?	1.314,00	1.314,00	1,31	32A	28,6%
					1.314,00	**1.314,00**	1,31		**29%**
33	35020A017003100000EO		17	310	377,00	377,00	FO		
					377,00	**377,00**	FO		**0%**
34	35020A017002290000EA	35020A017002290001RS	17	229	1.840,00	1.840,00	1,84	34A	17,1%
					1.840,00	**1.840,00**	1,84		**17%**
35		002500300DS37D0001IJ	?	?	1.138,00	1.138,00	1,14	35A	61,2%
					1.138,00	**1.138,00**	1,14		**61%**
36	35020A017003610000EA		17	361	168,00	168,00	FO		
					168,00	**168,00**	FO		**0%**
37	35020A017002490000EX	35020A017002490001RM	17	249	1.221,00	1.221,00	1,22	37A	50,5%
					1.221,00	**1.221,00**	1,22		**50%**
38	35020A017002350000EG	35020A017002350001RH	17	235	2.258,00	896,89	0,90	38A	39,0%
					2.258,00	**896,89**	0,90		**39%**
39	35020A017003110000EK		17	311	1.745,00	704,97	0,70		
					1.745,00	**704,97**	0,70		**0%**
40	35020A017002340000EY	35020A017002340001RU	17	234	685,00	685,00	0,69	40A	51,1%
					685,00	**685,00**	0,69		**51%**
41	35020A017002100000ET	35020A017002100001RY	17	210	1.291,00	1.291,00	1,29	41A	40,0%
					1.291,00	**1.291,00**	1,29		**40%**
42	35020A017003300000EB		17	330	2.040,00	0,00	FO		
					2.040,00	**0,00**	FO		**0%**
43	35020A017003290000EG		17	329	19.298,00	5.901,09	1,12	43A	5,4%
							2,53		
					19.298,00	**5.901,09**	3,65		**5%**
44	35020A017001130000ET		17	113	11.243,00	3.171,14	3,17	44A	4,6%
								44B	5,9%
								44C	2,8%
								44D	4,0%
					11.243,00	**3.171,14**	3,17		**17%**
45	35020A017003630000EY CONTIENE CARRETERA		17	363	5.785,00	1.002,86	1,00	45A	19,9%
					5.785,00	**1.002,86**	1,00		**20%**
46	35020A017001150000EM	35020A017001150001RQ	17	116	3.333,00	682,84	0,68	46A	29,9%
					3.333,00	**682,84**	0,68		**30%**
47	35020A017001160000EO		17	116	7.009,00	7.009,00	2,34		
					7.009,00	**7.009,00**	2,34		**0%**
48		35020A017002200001RM	17	220	472,00	472,00	FO	48A	52,6%
					472,00	**472,00**	FO		**53%**
49		35020A017002080001RG	17	208	207,00	207,00	FO	49A	172,5%
					207,00	**207,00**	FO		**172%**
50		35020A017002190001RK	17	219	175,00	175,00	FO	50A	246,5%
					175,00	**175,00**	FO		**247%**
51		002500500DR37D0001ES	?	?	193,00	193,00	FO	51A	177,1%
					193,00	**193,00**	FO		**177%**
52	35020A017001670000EA (Parcela discontinua)	002500600DR37D0001SS	17	167	9.397,00	671,42	0,67		
					176,00			52A	44,3%
					9.573,00	**671,42**	0,67		44%
53	35020A017003200000EE	-	17	320	293,00	293,00	FO	53A	18,1%
					293,00	**293,00**	FO		**18%**
54	35020A019090920000EL CARRETERA	-	19	9092	2.568,00	1.189,67	-		
					2.568,00	**1.189,67**			**0%**
55	35020A017091480000EI CARRETERA	-	17	9148	5.188,00	259,35	-		
					5.188,00	**259,35**			**0%**
56	35020A017091920000EH CARRETERA	-	17	9192	2.912,00	1.717,15	-		
					2.912,00	**1.717,15**			**0%**
57	35020A019090320000EO CARRETERA	-	19	9032	515,00	226,51	-		
					515,00	**226,51**			**0%**
58	35020A017091880000EU CARRETERA	-	17	9188	8.014,00	4.756,59	-		
					8.014,00	**4.756,59**			**0%**
59	35020A017003620000EB CARRETERA	-	17	362	346,00	346,00	-		
					346,00	**346,00**			**0%**

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 14. DISPOSICIONES GENERALES.

1. La ordenación pormenorizada del asentamiento rural de «SALOBRE BAJO» deberá llevarse a cabo de acuerdo con el régimen de usos y criterios generales de ordenación establecidos dentro del marco de la ordenación de carácter estructural en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.
2. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta las actuaciones previstas en el documento de ordenación.
3. El incumplimiento de las previsiones contenidas por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

Artículo 15. UNIDAD MÍNIMA APTA PARA LA EDIFICACIÓN.

1. La unidad mínima de parcela apta para la edificación en el asentamiento es de 1.000/3.000 m^2 en función del área homogénea en la cual se encuentre la vivienda de conformidad con el plano ORD.04/06 de ordenación.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 16/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

2. Esta unidad mínima se corresponde con la media de superficie de las parcelas cuya ubicación forma parte del asentamiento rural delimitado específicamente en el plano de Ordenación Pormenorizada de la Alternativa 2 seleccionada y sus zonas homogéneas.
3. Se permite edificar, con carácter excepcional, en parcelas de inferior tamaño en caso de justificarse su carácter residual.

Artículo 16. CONDICIONES DE DIMENSIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Ocupación y edificabilidad.

1. La edificabilidad se corresponde con la superficie edificable máxima de cada parcela, incluyendo garajes, trasteros y elementos complementarios del uso residencial.
2. Se establecen los siguientes parámetros, con dos zonas homogéneas diferenciadas:
a) Parcelas aptas para la edificación: Superficie=3.000 m²
Edificabilidad máxima: 0,083 m²/m² (m² construidos/m² parcela)
Ocupación máxima: 8,33 % (0,083 m² ocupación/m² parcela)
b) Parcelas aptas para la edificación: Superficie=1.000 m²
Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m² (m² construidos/m² parcela)
Ocupación máxima: 25 % (0,25 m² ocupación/m² parcela)

2. Altura máxima de la edificación.

1. Con carácter general, la edificación no superará 2 plantas de altura o siete metros, de conformidad con el artículo 58.2. d) de la LSyENPC'17 referido al asentamiento rural de «SALOBRE BAJO» medidos en cada punto del terreno que ocupen.
2. La altura de las edificaciones adosadas a la red viaria existentes a la entrada en vigor del presente documento se miden en el punto medio de dicha longitud de fachada.
3. La edificación no se emplazará en terrenos cuya pendiente supere el 50%.
4. La regla del apartado 1. no será de aplicación en el caso de los invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

3. Longitud de fachada y retranqueos a linderos.

1. La longitud máxima de las fachadas, incluyendo en las mismas la proyección de cualquier elemento auxiliar de la edificación, no podrá ser superior a 15 metros lineales, salvo condiciones de implantación reguladas por la legislación sectorial.

Artículo 17. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación de la unidad apta para la edificación deberá ser necesariamente aislada quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada para el uso residencial, salvo las edificaciones residuales. Se prohíbe la tipología urbana residencial de «salón y vivienda».
2. La edificación se ajustará a la tipología aislada, ocupando parcialmente la parcela la unidad apta para la edificación siendo adecuadas al uso y a la explotación a la que se vinculen y disponiéndose de forma libre la edificación en el interior de dicha parcela, guardando estricta proporción con las necesidades de estos.
3. Deberá respetar un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos y de cinco metros mínimo a eje de caminos. El retranqueo de tres metros a linderos no se aplicará a los cerramientos de explotaciones agrarias.
4. En el caso de construcciones ya existentes adosadas a alguno de los linderos a la entrada en vigor del presente asentamiento rural, las nuevas construcciones se podrán adosar a dichas edificaciones sin que en ningún caso aumente la longitud de las fachadas ya existentes en dichos linderos.
5. En los espacios que separan la edificación a linderos no se admiten construcciones auxiliares o provisionales de ningún tipo.
6. Las edificaciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
7. Las construcciones deberán estar en armonía con las características arquitectónicas tradicionales y de implantación paisajística en el medio rural en el que se inserten y con los elementos de valor arquitectónico de su entorno cercano, en su caso.
8. Los materiales de acabado de las edificaciones deberán ser acordes con el carácter rural del asentamiento, priorizando el uso de revocos continuos, mampostería, piedra natural o soluciones de integración paisajística con acabado mate.
Queda prohibido el empleo de materiales reflectantes, chapas metálicas vistas, bloques sin revestir o cualquier solución constructiva provisional o de baja calidad que genere impacto visual negativo.
9. Las edificaciones deberán emplear una gama cromática integrada en el paisaje, utilizando preferentemente tonos blancos, ocres, tierras o beige.
Se prohíbe el uso de colores saturados, brillantes o discordantes que alteren la percepción visual del conjunto y su integración en el entorno rural.

Artículo 18. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Se adjunta cuadro resumen de los parámetros básicos de la ordenación pormenorizada:

Ordenación pormenorizada de la ordenación	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)
Área perimetral del asentamiento rural	103.941,88 m²
Superficie de parcelación (APH)	1000 / 3000 m²
Edificabilidad máxima por parcela	250 m2
Ocupación máxima	25% / 8,33%
Nº max. de plantas S/R	2
Nº de plantas B/R	1
Frente máximo	15 m
Altura libre interior	3,10 m
Retranqueo mínimo fachada	3 m
Separación mínima a linderos	3 m
Tipo de cubierta	Plana / Inclinada
Tipología edificatoria	Aislada / Adosada

Artículo 19. CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.

1. Las edificaciones relacionadas con la implantación de otros USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES autorizables DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE, de cualquier tipo, deberán cumplir también con las determinaciones del tipo de edificación correspondiente al ámbito del presente asentamiento rural en la concreta parcela en que se encuentre la unidad apta para la edificación.
2. De conformidad con el artículo 8. apartado 3, de *Usos Generales en suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas* se podrá autorizar la ejecución de sistemas y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere del artículo 19 de la LSyENPC'17, sin que les sea de aplicación lo establecido en dicha ley sobre actuaciones de interés público o social.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 17/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

3. Se deberá preservar la acequia en el caso de realizarse actuaciones en el ámbito que pudieran afectarle, de conformidad con las determinaciones de la ficha del Inventario del Patrimonio Etnográfico del Cabildo de Gran Canaria, cuyo Código de Ficha es el 04109.

Artículo 20. RESIDUOS.

1. Los contenedores de reciclaje de residuos deben ser ubicados en localizaciones que produzcan menor molestia a los vecinos.
2. Siempre que resulte posible serán colocados dentro de un recinto cuyas paredes no superen 1,5 metros de altura y con un acabado exterior recubierto de piedra o madera.
3. Deberá hacerse un esfuerzo, tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración para el control de todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas, así como el mantenimiento en condiciones de ornato de los invernaderos existentes.

Artículo 21. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Actualmente, de acuerdo con la información a la que se ha tenido acceso, ya que dicho núcleo de población de «SALOBRE BAJO», no está contemplado en la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local disponible en la plataforma del ISTAC; si bien existen en dicho ámbito los siguientes servicios afectados de:

- Red de distribución de agua de abasto.
- Red de distribución de agua de riego.
- Red de distribución de electricidad.
- Servicio de recogida domiciliaria de basura.
- Red de alumbrado público.
- Red de distribución de telefonía.
- Red de saneamiento.

1. Red de distribución de agua de abasto.

1. La red de distribución de agua tiene suficiencia de caudal.
2. El consumo medio se sitúa entre 75-80 m³/día.
3. La calidad del servicio de abastecimiento es bueno.

2. Red de distribución de agua de riego.

1. Deberán tenerse en cuenta las restricciones, que en este sentido se pudieran imponer desde el Consejo Insular de Aguas, para el uso del agua destinada al riego.
2. Deberán tomarse medidas encaminadas a la protección de las redes de riego existentes en la zona, ya sean públicas o privadas.

3. Red de energía eléctrica.

1. La calidad del servicio de abastecimiento de energía eléctrica es bueno.

4. Servicio de recogida domiciliaria de basura

1. El servicio de recogida se realiza por el propio ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
2. La calidad del servicio de recogida domiciliaria de basura es bueno.

5. Red de alumbrado público.

1. El servicio de alumbrado es inexistente.
2. Deberá suplementarse dicho servicio teniendo en cuenta de la contaminación lumínica que pudiera originar dicho servicio, por lo que deberán implantarse luminarias de baja contaminación lumínica.
3. El alumbrado público se resolverá mediante luminarias tipo vial con tecnología LED y óptica “full cut-off”, garantizando la emisión del flujo luminoso exclusivamente hacia el hemisferio inferior (ULOR 0%).
4. Se empleará una temperatura de color cálida (≤ 2700K), evitando emisiones de luz azul y minimizando la contaminación lumínica.
5. Las luminarias se dispondrán a una altura aproximada de entre 4 y 6 metros, adecuadas al carácter rural del asentamiento, y podrán incorporar sistemas de regulación de intensidad en horario nocturno.

6. Red de distribución de telefonía.

1. La calidad del servicio de abastecimiento telefonía es bueno.

7. Red de saneamiento.

1. Dado que no existe red de saneamiento en el ámbito, de conformidad con el artículo 37.3.c) de la LSyENPC’17, hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, así como las redes correspondientes a las instalaciones agrícolas y ganaderas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas, quedando prohibidos los pozos negros.
En todo caso, se prohíbe el uso de pozos negros, así como cualquier sistema que suponga vertido directo al terreno o riesgo de contaminación del suelo o del acuífero.
2. Asimismo, deberán eliminarse progresivamente las instalaciones existentes no conformes a la normativa ambiental aplicable, procediéndose al sellado de fosas o sistemas en desuso.
3. Las soluciones adoptadas deberán garantizar la adecuada gestión de las aguas residuales y su futura conexión a la red general de saneamiento cuando esta se implante.

Artículo 22. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación a las intervenciones que se realicen en los suelos rústicos de asentamiento las siguientes medidas ambientales:
a) Se integrará el asentamiento en el contexto paisajístico, mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre la delimitación del asentamiento y el viario existente con vegetación para preservar el paisaje del valle.
b) Las antenas de TV, radio, etc. serán ubicadas en la localización menos visible de las posibles.
c) Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.
d) Los cerramientos perimetrales no emplearán muros ciegos de altura superior a los 150 cm. Por encima de esa altura se debe emplear rejas y otros elementos no opacos.
e) Deberán eliminarse todos los vallados existentes, realizados con elementos provisionales de enrejado y telas existentes en el ámbito de ordenación.

Artículo 23. PROTECCIÓN DE BORDES DEL ASENTAMIENTO

1.En los bordes del asentamiento en contacto con barrancos, cauces o laderas de pendiente significativa, se deberán establecer condiciones específicas de implantación que garanticen la adecuada protección del medio físico y la integración paisajística.
2.A tal efecto, la implantación de nuevas edificaciones deberá adaptarse a las condiciones del terreno, evitando su disposición en las zonas más próximas a dichos ámbitos, de conformidad con la legislación de aguas vigente y garantizando una adecuada transición entre el asentamiento y el entorno natural.
3.Asimismo, se deberán limitar los movimientos de tierra, desmontes o terraplenes que alteren la morfología natural del terreno, debiendo adoptarse soluciones constructivas adaptadas a la topografía existente y que minimicen los procesos erosivos.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 18/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

En términos generales deberán cumplirse los artículos 211, 212, 183, 193 de la Normativa del Plan Insular.

Artículo 24. RUIDOS.

En este ámbito no existen ningún tipo de contaminación acústica.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLAN.

PLAN DE ETAPAS

La presente Modificación Menor es promovida los vecinos del núcleo de población de «SALOBRE BAJO» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas** plataforma que engloba a los propietarios de las parcelas que forman parte de dicho núcleo poblacional y por lo tanto interesados en la ordenación de dicho ámbito.

La caracterización del asentamiento poblacional de este núcleo cumple con las determinaciones legales que lo categorizan como asentamiento rural, resultando adecuado propiciar y ordenar dicho asentamiento evitando los problemas derivados del abandono de dichos núcleos existentes asegurando una protección ambiental que favorezca la contención controlada de crecimiento así como la reducción de la huella de carbono en estos entornos eminentemente agrícolas, si bien con una necesidad plausible de crecimiento endógeno de la población de derecho.

Para la materialización de lo propuesto en el presente documento, la ordenación del asentamiento rural dentro del PGOSBDT'96 deberán realizarse las siguientes acciones:

- Regularización de los usos, actividades y construcciones existentes.
- Proyecto de urbanización correspondiente a las vías incluidas dentro del asentamiento rural.
- Control de todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas Deberá hacerse un esfuerzo, tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración competente.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 19/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO IV. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

El documento de MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOSBDT'96 PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO» incluye la adecuación del vial denominado calle «Calle Archipiélago Canario (GC-604)» a lo especificado en la normativa vigente de accesibilidad. Dicho vial enlaza con el Tablero de Maspalomas por un lado y con la carretera que atraviesa el Lomo del Cosco, por el otro.

Por lo tanto, se toma en consideración la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio.

La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, habilita en su Artículo 5, punto 3 dentro de Capítulo III de itinerarios peatonales, indica que «en las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de las condiciones establecidas en este artículo.»

Esta plataforma única deberá tener la calzada y la acera al mismo nivel teniendo prioridad el tránsito peatonal debiendo quedar diferenciada el pavimento de zona preferente para los peatones, así como la señalización vertical de aviso de los vehículos.

Cabe mencionar que, respecto a la anchura libre mínima de paso de 1,80 metros de los itinerarios accesibles peatonales que se cita en el Capítulo III, artículo 5, punto 2, si bien el Capítulo I, artículo 2, punto 3 dice que «no obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista (…)»

EXCEPCIONALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LA ORDEN.

La «Guía de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados» que contiene las recomendaciones para la aplicación de la Orden Ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados aclara que en el artículo 2.3 del Documento Técnico que se reconoce la enorme casuística que puede existir en los espacios públicos urbanizados, como cuando estos son **preexistentes**, es decir, cuando fueron proyectados, construidos e incluso renovados, antes de que las mencionadas condiciones básicas estuvieran vigentes.

Cuando no puedan cumplirse determinados requisitos, el proyecto, o la documentación que proceda en cada caso, **justificará el motivo de su incumplimiento y las características de la solución aportada.** Los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Entidad Local que corresponda podrán comprobar que las soluciones que se plantean garantizan la máxima accesibilidad y seguridad posibles, y que la situación justifica la excepcionalidad de dichas soluciones.

De forma complementaria el Manual del Reglamento de Accesibilidad de Canarias de la Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en su Artículo 5.- Condiciones mínimas de accesibilidad urbanística, punto 1 apartado a) dice que "*existe un recorrido o un itinerario peatonal adaptado, o bien, existe una solución alternativa o un* ***itinerario mixto para peatones y vehículos que*** *cumplen las condiciones que se especifican en la Norma U.1.1.2*"

En el punto U.1.1.2 Itinerarios mixtos del apartado U.1.1. Normas de diseño y trazado de recorridos públicos establece que estos recorridos deberán tener una anchura mínima de 3 metros con una altura libre de obstáculos de 3 metros de alto y una franja peatonal adaptada claramente definida. No deben existir peldaños aislados, ni escaleras ni interrupciones bruscas del itinerario y para poder habitarse un espacio de giro o cambio de dirección de un vehículo a motor debe existir un ancho de vía de 6,50 metros como mínimo.

2. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

OBJETIVO DEL ESTUDIO

El estudio tiene como finalidad evaluar la movilidad del asentamiento rural y establecer las condiciones de accesibilidad, priorizando la seguridad vial, la integración del tráfico peatonal y vehicular, y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad mediante la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el Real Decreto 970/2020, de 10 de noviembre, por el que se modifican el Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre y el Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre.

Asimismo, se tendrá en consideración la afección de la vía GC-604 como infraestructura viaria de interés insular, incorporada en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), en particular en relación con la actuación RV-044 de modernización de la vía intermedia, garantizando la compatibilidad de la ordenación propuesta con las determinaciones previstas para su mejora, ampliación y adecuación funcional.

MARCO NORMATIVO.

Ley de Accesibilidad: Por las condiciones de la carretera existente, el marco legal permite la conversión de la carretera en plataforma única, garantizando itinerarios accesibles.
Normativa de urbanización rural: Determina las características de los viales en suelo rústico.
Reglamento General de Circulación: Consideraciones sobre tráfico y señalización.
Plan Insular de Ordenación: RV-044 Modernización Vía Intermedia GC-604 Presa de chira-El Tablero.

CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA.

- **Tipología del Asentamiento:** Concentrado.
- **Usos del Suelo:** Residencial, agrícola, ganadero, cultural.
- **Flujos de Movilidad:**
  - Tráfico motorizado (vehículos particulares, tractores, maquinaria agrícola).
  - Tráfico peatonal.
  - Tráfico ciclista (no aplica)

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 20/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- Transporte de mercancías (camiones, furgonetas).
- Transporte público. (sólo taxis)

ANÁLISIS DE MOVILIDAD

Infraestructura Viaria Actual

El asentamiento se organiza en torno a tres vías: una principal que lo conecta con El Tablero de Maspalomas, y dos secundarias que brindan acceso a las distintas viviendas.

1. **Vía de acceso principal**
   a. **"Archipiélago Canario (GC-604)"**

- Tipo de vía: Carretera intermedia.
- Ancho de calzada: 4,50 – 5,50 m.
- Estado del firme y drenaje: Asfaltado con drenaje por pendiente topográfica.
- Conexión con red viaria superior: Conexión de El Tablero de Maspalomas con el centro de la isla
- Existencia de arcenes, aceras, cunetas.

b. Flujo de Vehículos y Peatones actual.

- Número estimado de vehículos/día: Al ser una carretera intermedia y dada su clasificación y función de conexión entre El Tablero de Maspalomas con zonas del interior del municipio, se estima que el flujo vehicular diario de Archipiélago Canario está por debajo de los 1.000 vehículos.
- Horas punta de tráfico. No existen horas punta de tráfico.
- Movilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida: No existen zonas específicas para el tránsito de personas con movilidad reducida.
- Uso de la vía por peatones y ciclistas: existente.

2. **Vías de acceso secundario**
   a. **"Isla de Cabo Verde"**

- Tipo de vía: Carretera rural de baja capacidad.
- Ancho de calzada: 4,80 – 6,20 m.
- Estado del firme y drenaje: Asfaltado con drenaje por pendiente topográfica.
- Conexión con Archipiélago Canario (GC-604).
- Existencia de arcenes, aceras, cunetas: No existen

b. "Islas Baleares"

- Tipo de vía: Carretera rural de baja capacidad.
- Ancho de calzada: 2,10 – 5,50 m.
- Estado del firme y drenaje: Asfaltado con drenaje por pendiente topográfica.
- Conexión con Archipiélago Canario (GC-604).
- Existencia de arcenes, aceras, cunetas: No existen

c. Flujo de Vehículos y Peatones actual.

- Número estimado de vehículos/día: Carretera rural de baja capacidad. Según la DGT, en Canarias, la tasa media por cada 1000 habitantes es de entre 500 y 600 vehículos por lo que siendo la población estimada del Estudio de 263 habitantes, podemos concluir que el número de vehículos será entre 140 y 150.
- Horas punta de tráfico. No existen horas punta de tráfico.
- Movilidad de personas con discapacidad o movilidad reducida: No existen zonas específicas para el tránsito de personas con movilidad reducida.
- Uso de la vía por peatones y ciclistas: El uso peatonal es escaso y el ciclista es nulo en esta vía.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN VIARIA PRINCIPAL: CALZADA MIXTA

En la calle Archipiélago Canario (GC-604), se proyecta una calzada mixta, elevando la acera en un lado y manteniéndola al mismo nivel en el otro, diferenciándolos mediante un cambio de pavimento.

Diseño de Calzada mixta

- Lado dirección interior de la isla: Calzada con desniveles entre peatones y vehículos.
- Lado dirección El Tablero de Maspalomas: Calzada sin desniveles entre peatones y vehículos.
- Pavimentación con materiales diferenciados para tráfico rodado y peatonal: Situado entre el límite de la zona peatonal y la calzada.
- Pendientes máximas accesibles (<6%). Según el tramo de vía existente.
- Zonas de cruce seguro Paso de peatones en puntos estratégicos.
- Señalización accesible.
- Bandas reductoras de velocidad sobre calzada
- Arbolado para separar zona peatonal donde el ancho de calzada lo permite.

Regulación del Tráfico

- Velocidad reducida de ≤ 30 km/h.
- Señalización horizontal y vertical adaptada: Señalización horizontal y vertical adaptada: Se instalarán las señales S-28 y R-301 para indicar un límite de velocidad de 30 km/h. Además, se colocará la señal TP-25 en los accesos a las vías de doble sentido. También se incluirán señales de prioridad ciclista, con un límite de velocidad de 30 km/h.



Señal S-28

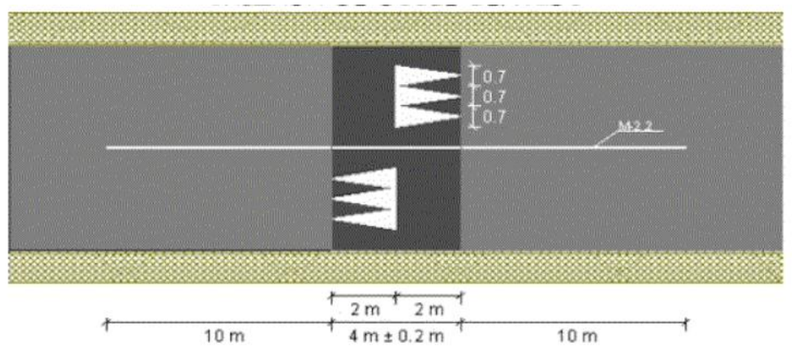


Señal TP-25



Señal R-301

- Regulación de acceso a vehículos pesados: No existe regulación de acceso a vehículos pesados.
- Posibles zonas de carga y descarga. No se disponen.
- Siguiendo la Guía de Recomendaciones para el diseño de infraestructura ciclista publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se utilizarían vías acondicionadas con calmado de tráfico y refuerzos de la señalización ciclista mediante la colocación de la señal vertical de "Prioridad Ciclistas", señal horizontal ciclistas con doble galón y dispositivos reductores de velocidad.



- Dispositivos reductores de velocidad en calzada de doble sentido.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 21/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29



Señal S-15



Señal S-28



Señal TP-25



Señal R-301



Señal horizontal ciclistas con doble galón



Señal vertical de “Prioridad Ciclistas”

- Incorporación de arbolado en las aceras para delimitar de manera natural el espacio peatonal, realzando la estética urbana y optimizando la calidad visual de la calzada.

Integración de Movilidad Alternativa

- Espacios seguros para peatones. m Se proponen espacios seguros para peatones mediante la ejecución de una acera a distinto nivel en el lado con dirección hacia el interior de la isla, reforzada con arbolado lineal que actúa como elemento separador entre la calzada y la zona peatonal. En el lado con sentido hacia el Tablero de Maspalomas, se plantea una diferenciación de pavimentos sin desnivel, que delimite el tránsito peatonal sin alterar la continuidad de la plataforma.
- Espacios seguros para bicicletas: con las medidas establecidas en el punto 5.2
- Posibles paradas de transporte público o transporte a demanda: No existen paradas de líneas regulares de transporte público en el tramo.

Gestión del Estacionamiento

- Áreas de estacionamiento: No se dispone.
- Espacios reservados para PMR. No se dispone PMR.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN VIARIA SECUNDARIA: PLATAFORMA HÍBRIDA

En las calles Islas Baleares e Isla de Cabo Verde se proyecta una plataforma mixta que se adapta a las condiciones y al ancho disponible en cada tramo. En aquellos sectores donde la sección lo permite, la intervención eleva las aceras a ambos lados, la circulación vehicular se organiza en un único sentido, optimizando el flujo y liberando superficie para la incorporación de nuevas plazas de aparcamiento. En los tramos de menor ancho, donde el desarrollo transversal es más limitado, se resuelve mediante una plataforma al mismo nivel, diferenciada a través de un cambio de pavimento. Este recurso permite garantizar la continuidad visual y funcional del conjunto, reforzando la prioridad peatonal sin comprometer la operatividad de la calle.

Diseño de Calzada

- Tramos >11m: Calzada con desniveles entre peatones y vehículos. Circulación de vehículos en una sola dirección y zona de aparcamiento
- Tramos <11m: Calzada sin desniveles entre peatones y vehículos.
- Pavimentación con materiales diferenciados para tráfico rodado y peatonal: Situado entre el límite de la zona peatonal y la calzada.
- Pendientes máximas accesibles (<6%). Según el tramo de vía existente.
- Zonas de cruce seguro Paso de peatones en puntos estratégicos.
- Señalización accesible.
- Bandas reductoras de velocidad sobre calzada

Arbolado para separar zona peatonal donde el ancho de calzada lo permite.

Regulación del Tráfico

- Velocidad reducida de ≤ 20 km/h
- Señalización horizontal y vertical adaptada: Señalización horizontal y vertical adaptada: Se instalarán las señales S-28 y R-301 para indicar un límite de velocidad de 20 km/h. Además, se colocará la señal TP-25 en los accesos a las vías de doble sentido. También se incluirá la señal S-15 en las calles sin salida
- Regulación de acceso a vehículos pesados: No existe regulación de acceso a vehículos pesados.
- Posibles zonas de carga y descarga. No se disponen.

Integración de Movilidad Alternativa

- Espacios seguros para peatones. delimitación de la zona peatonal con pavimento diferenciado reforzada con arbolado lineal que actúa como elemento separador entre la calzada y la zona peatonal en zonas de mayor tránsito.
- Posibles paradas de transporte público o transporte a demanda: No existen paradas de líneras regulares de transporte público.

Gestión del Estacionamiento

- Existen Areas de estacionamiento público al lateral de las vías de circulación.
- Espacios reservados para PMR. No se dispone PMR.

EVALUACIÓN DE COSTOS

- Presupuesto estimado para la intervención.

Conceptos	Importes (€)
Costos derivados de la urbanización	**1.049.058,56**
Costos derivados de las tareas de conservación y mantenimiento.	9.599,66
TOTAL	**1.058.658,21**

El flujo de gastos totales previstos asciende a un total de **UN MILLÓN CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON DOS CÉNTIMOS (694.078,93 €).**

ANÁLISIS DETALLADO DE MOVILIDAD Y PROPUESTA

Contexto del asentamiento

- Ubicación: Salobre Bajo, San Bartolomé de Tirajana.
- Viviendas: Aproximadamente 78.
- Habitantes: Alrededor de 263.
- Vía Principal: Archipiélago Canario (GC-604)

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 22/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- Vías secundarias: Isla de Cabo Verde e Islas Baleares.

Características de la vía principal

- Ancho de la Vía:
  - GC-604 (Archipiélago canario): 4,50 – 5,50 m.
- Uso Actual: Tráfico mixto de vehículos y peatones sin separación clara.
- Estado del Firme: Se recomienda una evaluación técnica para determinar su condición y necesidades de mejora.

Propuesta de plataforma mixta

La implementación de una plataforma mixta tiene como objetivo priorizar la movilidad peatonal, separando los flujos vehiculares y peatonales. Se propone mantener la acera con mayor flujo exclusivamente peatonal, mientras que en la acera opuesta la calzada y la acera se unifican en un mismo nivel, permitiendo un uso compartido pero regulado del espacio. Este diseño busca mejorar la accesibilidad, la seguridad vial y la integración urbana del entorno:

- Calzada Central: Se proyecta una franja de aproximadamente 5,50 metros de ancho destinada al tránsito vehicular en doble sentido. En el lateral contiguo a la acera elevada, se incorpora una franja de separación de 0,50 metros tras la línea blanca, con el objetivo de reforzar la seguridad peatonal. De este modo, se disponen 5,00 metros efectivos para la circulación de vehículos, más 0,50 metros de resguardo.
- Zona Peatonal elevada: Franja en el lado con dirección al interior de la isla con un ancho entre 0,80 y 4,00 metros según la distancia entre líneas de fachadas existentes, destinadas al tránsito peatonal.
- Zona Peatonal sin desnivel: Franja en el lado con dirección al Tablero de Maspalomas con un ancho entre 0,80 y 2,00 metros según la distancia entre líneas de fachadas existentes, destinadas al tránsito peatonal.
- Pavimentación Diferenciada: Uso de materiales y texturas distintas para la calzada vehicular y las zonas peatonales, facilitando la identificación de cada área.
- Arbolado: Cuando el ancho lo permita, se incorpora una franja de arbolado de aproximadamente 0,70 metros de ancho entre la zona de circulación vehicular y el espacio peatonal, actuando como elemento de separación natural que refuerza la seguridad y mejora la calidad ambiental del entorno urbano.
- Drenaje: Sistemas adecuados para evitar acumulaciones de agua, considerando la topografía local.

Características de las vías secundarias

- Ancho de las Vías:
  - Calle Isla de Cabo Verde: 4,80 – 6,20 m.
  - Calle Islas Baleares: 2,10 – 5,50 m.
- Uso Actual: Tráfico mixto de vehículos y peatones sin separación clara.
- Estado del Firme: Se recomienda una evaluación técnica para determinar su condición y necesidades de mejora.

Propuesta de plataforma híbrida

En las calles Islas Baleares e Isla de Cabo Verde se proyecta una plataforma mixta que se adapta a las condiciones y al ancho disponible en cada tramo. En aquellos sectores donde la sección lo permite, la intervención eleva las aceras a ambos lados, la circulación vehicular se organiza en un único sentido, optimizando el flujo y liberando superficie para la incorporación de nuevas plazas de aparcamiento. En los tramos de menor ancho, donde el desarrollo transversal es más limitado, se resuelve mediante una plataforma al mismo nivel, diferenciada a través de un cambio de pavimento. Este recurso permite garantizar la continuidad visual y funcional del conjunto, reforzando la prioridad peatonal sin comprometer la operatividad de la calle.

Se sugiere el siguiente diseño en las zonas de plataforma elevada:

- Calzada Central: Se proyecta una franja de aproximadamente 2,50 metros de ancho destinada al tránsito vehicular en un único sentido. En el lateral contiguo, se incorpora una franja de aparcamiento en línea de 2,30 metros.
- Zona Peatonal elevada: Franja a ambos lados de la calzada con un ancho entre 0,70 y 2,00 metros según la distancia entre líneas de fachadas existentes, destinadas al tránsito peatonal.
- Pavimentación Diferenciada: Uso de materiales y texturas distintas para la calzada vehicular y las zonas peatonales.
- Drenaje: Sistemas adecuados para evitar acumulaciones de agua, considerando la topografía local.

El Real Decreto 970/2020, de 10 de noviembre, por el que se modifican el Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre y el Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, en materia de medidas urbanas de tráfico, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 11 de noviembre de 2020, establece las condiciones que deben de tener las vías con **plataforma única de circulación**.

La implementación de una plataforma única busca integrar el tránsito vehicular y peatonal en un mismo nivel, mejorando la accesibilidad y seguridad. Dada la anchura limitada de parte de las vías secundarias, se sugiere el siguiente diseño:

- Calzada Central: Una franja central destinada al tránsito vehicular de ancho variable
- Zonas Peatonales Laterales: Franjas a ambos lados de la calzada central, con un ancho entre 0,70 y 2,00 metros según la distancia entre líneas de fachadas existentes, destinadas al tránsito peatonal.
- Pavimentación Diferenciada: Uso de materiales y texturas distintas para la calzada vehicular y las zonas peatonales, facilitando la identificación de cada área.
- Arbolado: Se incorpora una franja de arbolado, donde el ancho de acera lo permite, entre la zona de circulación vehicular y el espacio peatonal, actuando como elemento de separación natural que refuerza la seguridad y mejora la calidad ambiental del entorno urbano.
- Drenaje: Sistemas adecuados para evitar acumulaciones de agua, considerando la topografía local.

Medidas de seguridad y accesibilidad

- Reducción de Velocidad: Implementación de señalización y elementos físicos que limiten la velocidad vehicular a 20 km/h en vías secundarias y 30 km/h en vía principal, además de bandas reductoras de velocidad sobre la calzada.
- Señalización: Se prevé la instalación de señalización vertical y horizontal que indique claramente la coexistencia de peatones y vehículos. En todas las vías se colocarán señales S-28 y R-301, estableciendo límites de velocidad de 20 km/h y 30 km/h, según corresponda. Asimismo, en los accesos a vías de doble sentido se instalará la señal TP-25. Durante el recorrido, se reforzará la señalización con marcas viales horizontales que indiquen los límites de velocidad, con el objetivo de recordar y reafirmar el carácter compartido y calmado de la vía.



Señal S-28



Señal R-301

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 23/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- Iluminación: Mejora del alumbrado público para garantizar visibilidad adecuada durante la noche.
- Accesibilidad Universal: La propuesta garantiza la accesibilidad universal al unificar el nivel entre la calzada y al menos una de las aceras en todas las vías, eliminando desniveles que dificulten el tránsito peatonal. En la vía principal, donde se mantiene una acera elevada debido al alto flujo peatonal, se incorporan rampas en las intersecciones para asegurar cruces accesibles y continuos.
- Arbolado: En ciertas zonas donde el ancho de calzada lo permite, se incorpora una franja de arbolado entre la zona de circulación vehicular y el espacio peatonal, actuando como elemento de separación natural que refuerza la seguridad y mejora la calidad ambiental del entorno urbano.

Gestión del estacionamiento

- Estacionamiento en línea: En los tramos donde el ancho de la vía lo permita, se dispondrá aparcamiento en línea junto a la franja de circulación vehicular, ubicado en uno de los lados de la calle. Esta disposición optimiza el uso del espacio disponible, ordena la sección transversal y mantiene condiciones adecuadas de seguridad y fluidez tanto para vehículos como para peatones.
- Áreas de Aparcamiento Alternativas: Identificación y habilitación de zonas cercanas destinadas al estacionamiento de residentes y visitantes en las vías secundarias.

Consideraciones adicionales

- Participación Ciudadana: Involucrar a la comunidad local en el proceso de diseño y ejecución para asegurar que las soluciones propuestas satisfagan sus necesidades.
- Evaluación Ambiental: Se encuentra ya aprobado el Estudio de Evaluación ambiental.

3. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO DEL INFORME.

El planeamiento urbanístico es un factor clave en la configuración de la vida cotidiana de la población. En entornos rurales, donde suelen afrontar **desigualdades estructurales**, especialmente en relación con el acceso al empleo, la movilidad y la conciliación de la vida familiar y laboral. Por ello, evaluar el impacto de las modificaciones urbanísticas es fundamental para prevenir desigualdades y garantizar un desarrollo inclusivo.

Título de la norma

Con el objeto de responder al principio de igualdad de trato entre personas supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de género, se redacta el siguiente informe en relación con la MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOSBDT'96 PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO».

Contexto legislativo

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 positivarán en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. En el ámbito rural se aprueba la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

A nivel europeo, la **Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, con énfasis en:

- **ODS 5:** Igualdad de género.
- **ODS 10:** Reducción de desigualdades.
- **ODS 11:** Ciudades y comunidades sostenibles.

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.

En el apartado 3 del artículo 6, establece que, dicho informe deberá ir acompañado de indicadores sensibles al análisis de la dimensión de género, así como medidas dirigidas a paliar posibles impactos negativos/positivos sobre mujeres y hombres, con el objetivo de reducir desigualdades y promover la igualdad.

Asimismo, el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del presidente del Gobierno, establece en su Anexo las directrices para la elaboración de iniciativas normativas, contemplando la obligación de incluir un informe sobre el impacto de género en toda la documentación que acompañe dichas iniciativas. Adicionalmente, mediante Resolución de 27 de junio de 2017, 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.

Centro directivo emisor, objeto del informe y órgano al que se remite.

En respuesta a estos requerimientos normativos, se elabora el presente informe para valorar el impacto de género relación con la MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOSBDT'96 PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

El presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve, de conformidad con el artículo 68.2 de la Ley Canaria de Igualdad, garantizando así su impacto positivo antes de su aprobación definitiva.

IDENTIFICACIÓN DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO.

La ordenación del territorio, en este concreto caso una MM del PGOSBDT, tiene la capacidad de influir en el acceso y/o control por parte de las mujeres y hombres a los recursos, tanto del territorio como económicos que se derivan de dicha ordenación.

Se tiene como grupo destinatario final tanto a mujeres como a hombres residentes en núcleos rurales del municipio con una mayor población masculina que femenina. Dado el contenido del plan, éste influye de manera directa en el acceso y control de recursos, así como en la modificación de roles y estereotipos de género. Dicho acceso y/o control va encaminado por un lado hacia la ordenación del territorio y, por otro lado, permitiendo la compatibilidad de actividades, usos y edificaciones en situación irregular, desde el marco urbanístico, así como la mejora de las infraestructuras básica y de la accesibilidad a dichas áreas.

Se estudian los efectos de la modificación desde diversas perspectivas:

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 24/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- **Impacto en el acceso y control de recursos.** Se ha identificado una desigualdad en el acceso a servicios básicos (transporte, educación y empleo), afectando especialmente a las mujeres, quienes tienen una menor representación en sectores claves y mayores responsabilidades no remuneradas en el ámbito doméstico.
- **Impacto en la movilidad y seguridad.** Permite una mejora significativa en la accesibilidad y seguridad de ancianos y personas con movilidad reducida favoreciendo rutas más seguras para desplazamientos cotidianos de los sectores más vulnerables.
- **Modificación de roles de género.** Las mujeres continúan desempeñando un papel preponderante en el ámbito doméstico, mientras que los hombres están más expuestos a empleos precarios y riesgos de aislamiento social en el entorno rural permitiendo favorecer actividades productivas en las que participen mujeres del entorno.
- **Impacto en los estereotipos de género.** Persisten patrones culturales que dificultan la participación igualitaria de mujeres y hombres en la vida comunitaria y en la toma de decisiones locales.

Por lo tanto, el plan es PERTINENTE al género, ya que su contenido puede incidir en la corrección o perpetuación de dichas desigualdades.

VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Definición del marco normativo y recopilación de información previa.

Definición del marco normativo y recopilación de información previa.

Los mandatos más relevantes que sustentan este informe son:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del presidente del Gobierno de Canarias, que regula la incorporación del impacto de género en la tramitación de normativas.
- Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 5,10 y 11)

Según los datos relevantes disponibles recopilados, la valoración del impacto de género afecta a las siguientes áreas:

- **Movilidad y accesibilidad.** Las mujeres presentan mayores dificultades de desplazamiento, lo que limita su acceso a recursos y servicios esenciales.
- **Acceso al empleo.** Los hombres están sobrerrepresentados en actividades agrícolas en declive, mientras que las mujeres tienen menor acceso a empleos remunerados.
- **Participación social.** Las mujeres tienen una menor presencia de órganos de representación local, lo que limita su capacidad de influir en decisiones relevantes para la comunidad.

Grado de respuesta del plan a las desigualdades detectadas.

El plan contempla medidas para garantizar la igualdad en diferentes apartados:

- **Exposición de motivos.** Se hace referencia explícita a la importancia de la igualdad de género en el desarrollo rural.
- **Objetivos.** Se incluye la mejora de la accesibilidad y se promueve participación igualitaria de mujeres y hombres en la vida comunitaria.
- **Articulado.** Se prevén acciones específicas, mediante la compatibilidad de usos, que permiten fomentar el empleo femenino y mejorar la movilidad de las mujeres y en zonas rurales.

PROPUESTA DE MODIFICACIONES PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO.

En función de las desigualdades identificadas, se sugiere reforzar el principio de igualdad en los siguientes aspectos:

- **Movilidad y transporte.** Fomento de las redes de transporte público más accesibles para mujeres y personas mayores en riesgo de exclusión con espacios adecuados para actividades de cuidado y socialización incorporado criterios de diseño urbano con perspectiva de género, como iluminación adecuada, rutas seguras y accesibilidad.
- **Participación comunitaria.** Establecer mecanismos que promuevan la presencia femenina en órganos de decisión, así como fomento de la participación ciudadana con perspectiva de género con la incorporación activa de mujeres en los procesos de toma de decisiones sobre el planeamiento.
- **Empleo y formación.** Desarrollar programas específicos para la reconversión profesional de hombres y mujeres en sectores rurales.

Por tanto, se define que las acciones promovidas por el presente documento darán cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación vigente y concretamente el Gobierno de Canarias, aplicado en materia de ordenación del territorio.

Se recomienda la aplicación de las medidas correctivas mencionadas para garantizar que el planeamiento urbano promueva un desarrollo equitativo, sostenible e inclusivo, considerando las necesidades específicas de mujeres, hombres y otros grupos vulnerables dentro del asentamiento rural.

4. ESTUDIO DE IMPACTO CLIMÁTICO.

El estudio de Impacto Climático se elabora en cumplimiento de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, y sus modificaciones a través del Decreto-ley 5/2024, con objetivo de evaluar los efectos climáticos de la Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el asentamiento rural “SALOBRE BAJO”.
Se desarrolla en consonancia con los objetivos del Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias (PIECan) y el Plan Canario de Adaptación Climática (PCAC), garantizando que las actuaciones sean coherentes con la estrategia regional de mitigación y adaptación climática.

OBJETIVOS

a. Evitar el derribo de viviendas en situación irregular.
b. Permitir un crecimiento del 25% en el número de viviendas.
c. Implementar medidas ambientales, como la limpieza de vertidos y la reforestación.
d. Reducir la huella de carbono del proyecto mediante estrategias de eficiencia energética y adaptación climática.

El asentamiento rural ocupa una superficie total de, aproximadamente, 103.941,88 m², lo que equivale a unas 10,3 hectáreas. En el área existen actualmente 78 viviendas, que cubren una superficie total de 18.963,75 m². De estas viviendas, 58 se encuentran en situación irregular, lo que representa el 75% del total, con una superficie de 14.222,8 m². La modificación del plan permite un crecimiento del asentamiento, permitiendo la construcción de 20 nuevas viviendas, lo que representa un incremento del 25% en el número total de viviendas, y una superficie adicional de 4740.93 m².

El municipio de San Bartolomé de Tirajana presenta las siguientes características climáticas:

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 25/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

- Temperatura media anual: 15,8 °C.
  - **Mes más frío:** Enero, con una media de 12,1 °C.
  - **Mes más cálido:** Agosto, con una media de 20,5 °C.
- Precipitación media anual: 307 mm.

Estas condiciones climáticas hacen que el área sea vulnerable a eventos extremos como olas de calor, sequías prolongadas e incendios forestales, lo que refuerza la importancia de implementar medidas de adaptación climática en la ordenación del asentamiento.

IMPACTO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN

Reducción de CO_2 por evitar el derribo de viviendas

- **Superficie evitada de demolición:** 14.222,81 m² (75% de 18693.75 m²).
- **Emisiones evitadas:** 7.111.406,25 kg de CO_2, estimando 500 kg de CO_2 evitados por cada metro cuadrado de construcción no demolida.

Emisiones generadas por nuevas construcciones

- **Superficie de nuevas viviendas:** 4741 m², permitiendo 20 nuevas viviendas con dicha superficie.
- **Emisiones generadas:** 2.370.500 kg de CO_2. Al igual que en el caso de las emisiones evitadas por demolición, el factor utilizado puede estar basado en valores estándar o estimados, que podría variar según los métodos constructivos y materiales utilizados.

Beneficio de la limpieza de residuos

Volumen de residuos a limpiar: 47.85 m³.

- **Emisiones evitadas:** 4.785.000 kg de CO_2, considerando que cada metro cúbico de residuos limpiados evita 100 kg de CO_2.

Balance total de CO_2

- **Emisiones evitadas por no demolición**: 7.111.46,25 kg de CO_2.
- **Emisiones generadas por nuevas construcciones:** 2.370.500 kg de CO_2.
- **Emisiones evitadas por limpieza de residuos:** 4.785.000 kg de CO_2.
- **Balance neto:** 9.525.906,25 kg de CO_2 evitados, sin considerar la absorción anual de la reforestación, pero teniendo en cuenta la resta de las emisiones generadas por las nuevas construcciones y las emisiones evitadas por las demás medidas, siendo la operación:

Emisiones evitadas – Emisiones generadas + Otras emisiones evitadas

El proyecto de modificación se ha alineado con los objetivos estratégicos **del Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias** (PIECan) y del **Plan Canario de Adaptación Climática** (PCAC), asegurando que las medidas propuestas sean coherentes con la planificación climática de la región. En cuanto al PIECan, se promueve la eficiencia energética en las nuevas viviendas, el uso de energías renovables en el asentamiento, y la movilidad sostenible dentro de la ordenación territorial. Estas acciones buscan reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y contribuir a la transición energética de Canarias. Por otro lado, el PCAC tiene como objetivo principal la adaptación al cambio climático, reduciendo los impactos de fenómenos como las olas de calor y las sequías, mediante el diseño urbano adecuado y la implementación de medidas como la reforestación y la creación de zonas verdes. También se enfoca en mejorar la capacidad de absorción de CO_2 a través de la vegetación y la reforestación, contribuyendo así a la mitigación del cambio climático. Además, se contempla la implementación de estrategias de drenaje sostenible para la gestión del agua, que complementan las medidas de adaptación. Con este enfoque, el proyecto asegura que las intervenciones propuestas sean consistentes con los planes regionales de mitigación y adaptación climática.

Como conclusión, dicha Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el asentamiento rural de “Salobre Bajo”, tiene como principal objetivo la reducción de la huella de carbono al evitar demoliciones innecesarias de viviendas. Esta modificación permite evitar la emisión de 9.525.906,250 kg de CO_2 en el balance total, lo que contribuye significativamente a la mitigación de los efectos del cambio climático. Las medidas propuestas, como la reforestación, la limpieza de vertidos y la mejora de la eficiencia energética, son claves para asegurar la sostenibilidad del proyecto y su alineación con los objetivos climáticos de Canarias. Además, el proyecto respeta los ejes estratégicos del **Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias** (PIECan) y el **Plan Canario de Adaptación Climática** (PCAC), garantizando que las actuaciones sean coherentes con la estrategia regional de mitigación y adaptación al cambio climático.

Referencias Normativas

Normativa autonómica (Canarias).

- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias.
- Decreto-ley 5/2024, de 24 de junio.
- Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias (PIECan).
- Plan Canario de Adaptación Climática (PCAC).
- Planes Insulares de Acción Climática (PIAC).
- Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Normativa Estatal.

- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, sobre mejora de la calidad del aire.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 26/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

CAPÍTULO I. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

El estudio económico financiero de la propuesta de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOSB'T97, se realiza con el objetivo de definir las inversiones necesarias a realizar, el coste aproximado de estas y su naturaleza. Pudiendo ser éstas de carácter público o privado.
De conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

Es por ello, que el presente estudio-económico financiero estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales, en su caso. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

Dado que se trata de un núcleo poblacional y consolidado, con acceso a través de una vía de tráfico existente con la única repercusión financiera responde a la necesidad de acondicionar la vía existente de «SALOBRE BAJO»», denominada Calle Archipiélago Canario (GC-604). Vía que actualmente se encuentra parcialmente urbanizada y es de titularidad municipal.

En los apartados expuestos a continuación haremos referencia a la repercusión financiera de la ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

ÁMBITO DE LA EVALUACIÓN ECONOMICA.

De cara a realizar el estudio financiero tendremos en consideración el estado actual del «Ámbito de Estudio» y el estado previsto de ordenación del ámbito tras la Modificación Menor del PGOSBT'97.

La LSyENPC'17, en su Título VIII de Intervención administrativa en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística, determina en el Capítulo II de Intervención a través de actos autoriza torios y comunicaciones previas, artículo 329. la delimitación de los actos autorizatorios y comunicaciones previas de los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas que podrán consistir en actos administrativos autorizatorios o en una comunicación previa dirigida a la Administración competente.

Entre dichos títulos habilitantes, sujetos a licencia municipal y demás actos administrativos de efecto equivalente figuran, por un lado, las actuaciones urbanísticas con carácter previo a su inicio, así como la legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución **sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite** o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística.

Se define el alcance total de las intervenciones, en este concreto caso, derivadas de la ordenación del ámbito en la legalización de la mayoría de las edificaciones residenciales existentes, que se han ejecutado sin la preceptiva licencia municipal, así como las obras de urbanización restantes del vial en torno al que se ha originado el asentamiento poblacional definido en los planos de ordenación.

2. EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica, de ambas actuaciones, tanto de legalización de las edificaciones existentes como de la acción urbanizadora de los espacios públicos existentes, define la sostenibilidad económica de la actuación.

En el presente apartado se procederá a valorar el coste económico de las obras de urbanización previstas para obtener la ordenación del «Ámbito de Estudio» en previsión de obtener dicha sostenibilidad económica a través de los títulos habilitantes necesarios sujetos a licencia municipal y demás actos administrativos de efecto equivalente correspondientes a la ALTERNATIVA 2 seleccionada como la óptima en el Documento de Aprobación Inicial.

FLUJO DE GASTOS REPERCUTIDOS.

El documento de Ordenación define las obras de urbanización necesarias en la vía rodada denominada «Calle Archipiélago Canario (GC-604)» y que da acceso al núcleo poblacional «SALOBRE BAJO» que se propone ordenar, además de las vías denominadas «Calle Islas Baleares e Isla de Cabo Verde» y de la denominada «Lugar El Salobre» en la parte correspondiente a la delimitación del asentamiento rural.

El estado actual de estas vías, que se encuentran asfaltadas en su mayor parte, es deficitario en relación con el resto de las infraestructuras. El núcleo poblacional no dispone de las instalaciones de infraestructuras de servicios ni del acondicionamiento de los márgenes de dichas vías ni su adecuación a las determinaciones sectoriales correspondientes.

En la presente estimación económica, se asume la necesidad de urbanizar la superficie de las vías, en los tramos que discurren por el asentamiento rural. Dentro de esta acción urbanizadora incluiremos el soterrado de instalaciones, la iluminación de la vía pública, la previsión de una red de saneamiento, las señales viales y el encintado de aceras que serán concretadas mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

En base a realizar una estimación económica de los flujos de ingresos y gastos correspondientes al área delimitada como ALTERNATIVA 2, se realiza un estudio desglosado de los costes con el objeto de que dichos gastos no afecten a la solvencia económica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al repercutir positivamente en la sostenibilidad económica de del balance presupuestario municipal.

Flujos propios de las acciones de urbanización:

Se ha estimado un coste de ejecución material de 90€/m^2 para los trabajos pendientes:

Tipología de área urbanizada	Superficie urbanizada/m^2	Coste €/m^2	P.E.M. (€)
Viario del Asentamiento rural	8.495,27	90,00	764.574,30

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 27/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

A este importe debemos sumar los costes propios de los gastos generales de la ejecución material y el beneficio industrial que se corresponde al 6% y al 13% respectivamente.
A continuación, figura el coste de ejecución por contrata de la obra. (P.E.C) correspondiente a los trabajos de urbanización:

	B.I. (%)	Importe (€)
P.E.M.		764.574,30
Gastos generales	13%	99.394,66
Beneficio Industrial	6%	45.874,46
P.E.C.		**909.843,42**

En base a los datos de la tabla expuesta anteriormente, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C) asciende a un total de NOVECIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (€ 909.843,42).**

En este caso, la acción urbanizadora correspondería al propio del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, por tanto, no conlleva unos gastos derivados propios de la acción constructiva, como son los importes de licencia y el impuesto de construcción instalaciones y obras (I.C.I.O.), si bien si le repercutirán los gastos de proyectos técnicos y dirección de obra.

En lo referente a los honorarios del técnico/técnicos de redacción de proyecto de urbanización e instalaciones se estiman en un 10% del Presupuesto de Ejecución Material y el importe del visado definido por el Colegio Profesional correspondiente. El importe de los honorarios de dirección de obra se estima en un 4,3 % del P.E.M.

En la tabla expuesta a continuación se establece esta relación de gastos.

Concepto	Base imponible (%)	Importes (€)
Presupuesto de ejecución material		**909.843,42**
Redacción de Proyecto de urbanización	10% P.E.M	90.984,34
Impuesto I.G.IC.	7%	6.368,90
Subtotal de Proyecto y Dirección de obra		**97.353,25**

Presupuesto de ejecución material		**909.843,42**
Dirección de ejecución de obra	4,3%	39.123,27
Impuesto I.G.IC.	7%	2.738,63
Subtotal Dirección de ejecución		**41.861,90**
Total, de honorarios		**139.215,14**

En base a los datos expuestos en el presente apartado podemos definir que el costo total de la acción urbanizadora dentro del asentamiento rural es de:

Conceptos	Importes (€)
Presupuesto de ejecución por contrata	**909.843,42**
Total, honorarios (Proyecto y Dirección de ejecución de obra)	139.215,14
TOTAL	**1.049.058,56**

El importe de la inversión total a realizar para la urbanización del asentamiento rural asciende a **UN MILLÓN CUARENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.049.058,56 €**).

Flujos propios de las acciones de mantenimiento y conservación:

A continuación, se realiza valoración de gastos generados al Ayuntamiento por la inclusión del Asentamiento Rural de dentro del PGOSBT96 como suelo ya ordenado desde el punto de vista urbanístico.

Dentro de los gastos de conservación se incluye el mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, de las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento, las redes de electricidad, telefonía y comunicación y por último la gestión de los residuos urbanos.

Coste de mantenimiento del asentamiento rural			
Tipología de coste	**Coste por €/ m²**	**Superficie (m²)**	**Coste €**
Conservación de la red viaria	1,13	8.495,27	9.599,66
Conservación de las zonas verdes	N.P.		0,00
Abastecimientos de agua	C.T		0,00
Saneamiento	C.T		0,00
Suministro eléctrico	C.T		0,00
Telefonía y comunicación	C.T		0,00
Recogida de residuos	C.T		0,00
TOTAL			**9.599,66**

N.P.=No procede. C.T.= Cargo a cuenta del titular del suministro o inmueble.
A continuación, vamos a valorar la relación de gastos que le genera al Ayuntamiento la modificación menor del PGOSBT96.

El importe de la inversión total a realizar para el mantenimiento y la conservación del asentamiento rural asciende a **NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (9.599,66 €**).

Flujo de gastos TOTALES

Como conclusión exponemos en la tabla el total los gastos, derivados de la acción urbanizadora, así como aquellos derivados de la conservación y mantenimiento que la MM del PGOSBT96 para la ordenación del Asentamiento Rural del «SALOBRE BAJO» supone para el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Conceptos	Importes (€)
Costos derivados de la urbanización	**1.049.058,56**
Costos derivados de las tareas de conservación y mantenimiento.	9.599,66
TOTAL	**1.058.658,21**

El flujo de gastos totales previstos asciende a un total de **UN MILLÓN CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (1.058.658,21 €).**
El informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación o sus modificaciones, de acuerdo al Artículo 65. del Reglamento de Planeamiento de Canarias, deberá contener, por un lado, una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes y, por otro lado, un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 28/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

CAPÍTULO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación o sus modificaciones, de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, deberá contener por un lado, una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes y, por otro lado, un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

De acuerdo con las determinaciones de la Ley 21/2013 del 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, se debe considerar la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

En el estudio que acompaña al presente documento de ordenación se definirá, **con independencia al estado de las cuentas del ayuntamiento, la sostenibilidad de la inversión para realizar los trabajos que completen la urbanización dentro del asentamiento rural y su viabilidad económica.** Se estima y así se espera confirmar que su acción repercute en un flujo de ingresos superior al flujo de gastos, dando un resultado total positivo de ingresos para el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Esta afirmación expuesta anteriormente se soporta en el análisis de los últimos datos obtenidos a través de la web de transparencia del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en los apartados de indicadores económicos (https://eadmin.maspalomas.com/transparencia/economica/indicadores) donde se muestra el indicador de liquidez inmediata, con un valor del 864%, por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, que confirma la óptima salud financiera del consistorio.

En primer lugar, podemos afirmar que, a partir de los datos mostrados en su web de transparencia, el ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana goza de una buena salud económica y de un status de solvencia.

En segundo lugar, tal y como se refiere en el primer párrafo del presente apartado, si confirmamos que la intervención para ordenar el asentamiento rural es viable porque genera un flujo económico total positivo, el estado económico del ayuntamiento no se vería perjudicado e implicaría un influjo económico positivo para su contabilidad.

2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS. USOS E INTENSIDADES.

La singularidad de la actuación propuesta objeto de esta Modificación Menor que propone el reconocimiento de un núcleo poblacional ya existente que conforma un asentamiento rural, de acuerdo con las determinaciones de la LSyENPC'17, debe justificar la viabilidad económica de la propuesta y definir el nuevo flujo de ingresos derivado del análisis de la suficiencia y adecuación del suelo valorando los distintos usos e intensidades edificatorias en presencia y previstas. De este modo podremos establecer si existe un balance positivo para la sostenibilidad económica de la propuesta para la administración pública implicada.

Las actividades que generan beneficio económico para el municipio, con la propuesta de ordenación prevista en el Documento de Aprobación Inicial, del asentamiento rural se concretan en:

- La recaudación derivada de la legalización de las viviendas existentes en el asentamiento rural ya ordenado pendientes de regularizar su situación.
- La recaudación municipal correspondiente a la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles de urbana.
- La recaudación asociada a todos los servicios e infraestructuras necesarios derivados de la consolidación del asentamiento rural.

En base a dichas actividades susceptibles de generan beneficio económico a la comunidad de manera que permita la sostenibilidad económica de la actuación, definimos los agentes implicados en las acciones derivadas de la ordenación del ámbito, así como una valoración del beneficio que se deriva de dichas acciones:

- Los ciudadanos residentes en dicho ámbito «SALOBRE BAJO», se verán beneficiados por la posibilidad de legalización de sus viviendas al modificarse la categoría del suelo, pasando a ser suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con las determinaciones, tanto de la LSyENPC'17 como del PGOSBT'96 pasando a formar parte de la lista de contribuyentes que adquieren, no solamente derechos sino también obligaciones con la comunidad en materia de tramitación de títulos habilitantes (I.C.I.O. y tasas municipales), en materia de contribución a través del Impuesto de bienes inmuebles y resto de servicios de saneamiento, residuos, abastecimiento de agua, conservación de la red viaria y conservación de las áreas verdes, en su caso.
- Los nuevos propietarios del suelo susceptible de segregación adquieren un derecho edificatorio vinculado a la explotación agrícola, pudiendo edificar de forma controlada y ordenada generando un beneficio económico para el ayuntamiento en base a los impuestos de I.C.I.O. y las tasas municipales propias de la licencia y adhiriéndose, posteriormente, a las obligaciones descritas en el párrafo anterior.
- El ayuntamiento, a su vez, experimentara un incremento recaudatorio en sus arcas, derivado de la ordenación de dicho núcleo existente que, de confirmarse que genera un flujo positivo de ingresos superior al flujo de ingresos negativos, propio de los trabajos de urbanización, podría permitirle sufragar las actuaciones derivadas de la Modificación Menor del PGST'96 sin perjuicio alguno para su equilibrio económico actual.

Para justificar la suficiencia y adecuación de la ordenación propuesta, el flujo económico generado por la ordenación urbanística propuesta del ámbito debe ser superior a la inversión requerida para acometer las acciones urbanizadoras, para asegurar que la modificación menor del PGOSBT'96 no tenga impacto negativo en el balance económico del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Para ello procedemos a realizar un análisis y una cuantificación de cada uno de los ingresos previstos para Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por los usos e intensidades previstos.

FLUJO DE INGRESOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN

Una vez hemos calculado los costes totales de las acciones de urbanización y la correspondiente repercusión económica anual asociada al asentamiento rural vamos a calcular los ingresos que se generaran para el Ayuntamiento a partir de la modificación menor del PGOSBT'96.

En primer lugar, se realiza una estimación de los ingresos derivados de la nueva edificabilidad generada en concepto de tasas e impuestos municipales fruto de las nuevas edificaciones que constituirán el asentamiento rural y en segundo lugar los impuestos y tasas obtenidas a partir de las obras nuevas y la legalización de las edificaciones existentes, así como el mantenimiento de los elementos de urbanización en presencia.

Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción edificaciones de obra nueva:

La edificabilidad definida en la memoria de ordenación del documento en la nueva área dividido en 20 parcelas es de 0,25 m^2/ m^2. Veamos el incremento de edificabilidad definida en el asentamiento rural.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 29/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Edificabilidad actual	Edificabilidad Alternativa 2	Incremento de edificabilidad
SIN DEFINIR	0,25 m²/ m²	0,25 m²/ m²

Esta edificabilidad repercutida al incremento de 20 parcelas derivadas de la ordenación, con una limitación de una vivienda por parcela, supone un incremento de viviendas tal y como se muestra en la tabla a continuación:

Nº de viviendas actuales	Nº de viviendas Alternativa 2	Incremento de viviendas
78,00	98,00	20,00

Este incremento de viviendas en parcelas de 250 m² con una edificabilidad de 0,25 m²/ m² genera una superficie construida de:

Edificabilidad m²/ m²	Nº de parcelas nuevas	m² edificables por parcela	Incremento de m² edificables totales
0,25	20,00	250,00	5.000,00

Tomando como valor del coste del m² de obra nueva estimado de1.300 euros/ m², el coste total de los 5.000 m² construidos de nueva planta autorizables serán de:

Incremento de m² edificables totales	€/ m² de obra nueva construida	Presupuesto de ejecución Material (€) /5.000 m²
5.000,00	1.300,00	6.500.000,00

Tomando en consideración el presupuesto de ejecución material se obtiene, tras sumarle los gastos generales y el beneficio industrial, el presupuesto de ejecución por contrata. Importe sobre el que se le impondrá el impuesto de la construcción, instalaciones y obras y las tasas de la licencia de dicho ayuntamiento https://www.maspalomas.com/ordenanzas-fiscales-impuestos:

Concepto	% imponible	Importe (€)
Presupuesto de Ejecución material		6.500.000,00
Gastos generales	13%	845.000,00
Beneficio Industrial	6%	390.000,00
Presupuesto de ejecución por contrata (P.E.C)		**7.735.000,00**

Como hemos mencionado anteriormente, aplicando al presupuesto de ejecución por contrata las tasas de licencia y el I.C.I.O. obtenemos el flujo de ingresos positivo para al ayuntamiento, objeto de estudio de este apartado:

Presupuesto de Ejecución material		7.735.000,00
	% imponible	**Importe (€)**
I.C.I.O.	3,2%	247.520,00
Tasas de licencia	901,52 x vivienda.	18.030,40
Certificado final de obra	90,15 x vivienda	1.803,40
Flujo de ingresos TOTALES		**267.353,40**

El importe total de ingresos obtenido a partir de las licencias de edificaciones de obra nueva asciende **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (267.353,40 €)**

Flujo de ingresos obtenidos a partir de la legalización de las viviendas del Asentamiento:

La modificación del plan menor supondrá que las viviendas definidas en el asentamiento rural queden provistas de un marco legal de ordenación que permite la regularización de los usos, edificaciones e instalaciones situados en el ámbito del asentamiento, así como aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del perímetro del ámbito.

En base a estos datos se procede a realizar la estimación económica para conocer el flujo económico de ingreso procedente de las acciones de legalización de las viviendas, que en la actualidad suponen 78 viviendas estimadas dentro del asentamiento rural y 82 en sus inmediaciones, si bien dada la naturaleza del asentamiento y teniendo en cuenta que las edificaciones colindantes constituyen igualmente un asentamiento rural solamente se consideran las viviendas que en ningún caso pasarán a formar parte de otro asentamiento.

Existen 12 viviendas situadas a menos de 200 metros de distancia que no son susceptibles de formar parte de otro asentamiento poblacional susceptible de ser ordenado.

Estimando una superficie de 23.438,52 metros cuadrados construidos y una media de viviendas de 250 m² por vivienda para aquellas situadas en el perímetro de los 200 metros con un coste estimado de 1000 €/ m², obtenemos el número total de metros cuadrados objeto de legalización:

Número de viviendas totales asentamiento a legalizar	M² aproximados por vivienda	M² totales a legalizar
78	300,49	23.438,52
12	250	3.000,00

M² totales a legalizar	Coste del m² construido Importe (€)	Valoración económica de los m² a legalizar en el asentamiento (€)
23.438,52	1.000,00	23.438.520,00
3.000,00	1.000,00	3.000.000,00

El presupuesto de ejecución material de las viviendas a legalizar en m² de suelo construido asciende a un total de **VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (26.438.520,00 €)**. A esta cifra se le debe imponer las tasas de licencia urbanística y el impuesto de construcciones instalaciones y obras que deberá ser abonado por el propietario de la vivienda. Las cuales figuran a continuación:

Concepto	% B.I.	Importe (€)
P.E.M		26.438.520,00
Beneficio industrial	13	3.437.007,60
Gastos generales	6	1.586.311,20
Presupuesto de ejecución por contrata (P.E.C)		**31.461.838,80**

Concepto	% B.I.	Importe (€)
I.C.I.O	3,2%	1.006.778,84
Tasas de licencia urbanística.	901,52€ x vivienda	81.136,80
Tasas de certificado final de obra	90,15 € x vivienda	8.113,50
TOTAL		**1.096.029,14**

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 30/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Por lo tanto, en base a la tabla expuesta, los ingresos previstos por parte del ayuntamiento procedentes del flujo de legalización de las viviendas del asentamiento rural ascienden a un total de **UN MILLON NOVENTA Y SEIS MILVEINTINUEVE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (1.096.029,14 €).**

Los ingresos derivados de los impuestos y tasas municipales relacionados con la legalización de las edificaciones existentes y sus tasas/impuestos correspondientes asciende a:

Concepto	Importe (€)
Construcción de nuevas viviendas	267.353,40
Legalización de viviendas	1.096.029,14
TOTAL	**1.363.382,54**

El total de ingresos previstos por parte del ayuntamiento procedentes del flujo de legalización de las viviendas del asentamiento rural asciende a un total de **UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.363.382,54 €).**

Flujo de ingresos obtenidos a partir del cobro de impuestos y tasas por servicios por años.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.).

Tal y como lo exige la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES cualquier bien inmueble, ya sea de naturaleza rústica o urbana, debe abonar anualmente el impuesto de bienes inmuebles (I.B.I) asociado a su valor catastral.
La base imponible del impuesto de bienes inmuebles de las viviendas del asentamiento rural se ha calculado a partir de una aproximación basada en recibos reales del I.B.I de algunos inmuebles que ya se hallan pagando el mencionado impuesto, el cual fija un impuesto aproximado de 480 euros anuales para una media de vivienda de 300 m^2 y de 400 euros para las nuevas viviendas de 250 m^2 y aquellas situadas dentro del perímetro de los 200 metros.

En el asentamiento rural hay un total de 78 viviendas. Considerando una superficie media por vivienda en dicho ámbito de 300 m^2. El resto de nuevas viviendas y aquellas situadas en el perímetro suman un total de 32 viviendas, por lo tanto, se generará un flujo económico total valorado de:

Viviendas del Asentamiento Rural	Base imponible promedio de I.B.I por vivienda en €	Recaudación en euros del I.B.I €
78	480,00	37.440,00
32	400,00	12.800,00
Flujo de ingresos TOTALES		**50.240,00**

Por tanto, el flujo de ingresos generado por la recaudación del Impuesto de Bienes Inmueble asciende a **CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS (50.240,00 €).**

Flujo de ingresos totales:

A continuación, el volumen total de ingresos generados a favor de ayuntamiento a partir de la modificación menor del PGOSBT96 propuesta sería el siguiente:

Estimación de ingresos municipales procedentes de la ordenación del asentamiento rural (€)	
Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción de edificaciones de obra nueva:	
Impuesto de construcciones instalaciones y obras y Tasas de licencia urbanística de la legalización de viviendas	**1.363.382,54**
Impuesto de bienes inmuebles	**50.240,00**
TOTAL	**1.413.622,54**

La estimación de ingresos totales procedentes de la ordenación del Asentamiento Rural «SALOBRE BAJO» asciende a un total de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.413.622,54 €).**

Flujo económico resultante.

Tras haber analizado los flujos de ingresos y gastos totales a continuación exponemos a modo de síntesis la resultante de la suma de ambos:

FLUJO ECONÓMICO RESULTANTE (€)	
Flujo económico de gastos	1.229.823,53
Flujo económico de ingresos	1.413.622,45
FLUJO ECONÓMICO TOTAL	**183.798,92**

El flujo económico positivo resultante entre gastos e ingresos sería de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (183.798,92 €)**.

OTROS INGRESOS NO INCLUIDOS EN EL FLUJO ECONÓMICO DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD.

De forma paralela a los ingresos definidos en los apartados anteriores existen una serie de ingresos complementarios que también son derivados por la Modificación Menor del Plan propuesto, pero que no han sido considerados dentro del balance de gastos e ingresos. El motivo de esta exclusión es que los datos obtenidos atestiguan el ingreso económico generado para el ayuntamiento, pero no el coste que le genera al ayuntamiento realizar estas actividades. Teóricamente la naturaleza de estas actividades no debe generar beneficio para la administración, por este motivo entendemos que el balance ingresos/gastos es 0 y que no repercutiría en el informe de sostenibilidad previo. No obstante, consideramos a bien tenerlos en cuenta y definir el flujo económico que generan.
A continuación, se realiza el análisis de los ingresos originados por el servicio de recogida de residuos urbanos. Para los usos diferentes al de Residencial (Vivienda Aislada) se ha tenido en consideración la presencia de dos comercios.

Red de abastecimiento y evacuación de agua

Según el artículo 4 del Capítulo IV de la ORDENANZA REGULADORA DE LAS TARIFAS DE ALCANTARILLADO-SANEAMIENTO Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES es de obligado pago las tasas correspondientes al servicio de alcantarillado-saneamiento por cada metro cúbico de agua consumida, y al servicio de alcantarillado-saneamiento, depuración y evacuación de aguas residuales. Por cada metro cúbico o fracción de agua potables o facturada. En el mencionado artículo se define el correspondiente importe por m^3 de agua o fracción de ambos servicios, los cuales exponemos a continuación:

Tipo de Servicio	Coste por m^3 de agua.
Servicio de alcantarillado-saneamiento	0,22
Servicio de alcantarillado-saneamiento, depuración y evacuación de aguas residuales	0,61

Según el Instituto Nacional de Estadística el consumo medio de una vivienda en España es de 133 l por habitante y día.

En base a datos del INE definimos el porcentaje de tipos de familias que hay en España.

Tipología de familias	Porcentaje en España	Nº de miembros
Persona sola menor de 65 años	0,15	1

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 31/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

Persona sola de 65 años o más	0,11	1
Pareja sin hijos	0,21	2
Pareja con hijos	0,33	4
Madre o padre con hijos	0,10	3
Otros	0,10	1

(*) Se establece que las familias con hijos tienen 2 hijos de media.

En base a estos porcentajes definiremos la relación de familias que habitan en el asentamiento y así calcularemos el número de litros de agua consumidos. Estimando que el asentamiento rural tendrá 110 viviendas, de las cuales 10 pudieran estar deshabitadas y considerando el posible tipo de familias que habitan en ellas.

Tipología de familias	Nº de Núcleo familiares en el Asentamiento por tipología	Nº de miembros por vivienda	Número total de habitantes por tipología
Persona sola menor de 65 años	17	1,00	17
Persona sola de 65 años o más	12	1,00	12
Pareja sin hijos	23	2,00	46
Pareja con hijos	36	4,00	144
Madre o padre con hijos	11	3,00	33
Otros	11	1,00	11
Número total de habitantes estimado			**263**

El número estimado de habitantes asciende a 263 personas dentro del asentamiento a los cuales le aplicamos un consumo medio de 133 litros de agua/persona, genera:

Consumo de agua anual en el asentamiento	
Habitantes en el asentamiento	263
Litros de agua medio por habitante	133,00
Litros de agua/habitante día	34.979,00
Consumo de litros/año en el Asentamiento.	12.767.335, 00

El número de litros suministrados al año se multiplica por la tasa de servicio de alcantarillado por litro de agua consumida obteniendo los ingresos previstos del ayuntamiento.

De forma análoga a la hora de calcular los ingresos del servicio de alcantarillado/saneamiento por litro de agua facturado, partimos de la premisa que los litros de agua consumido son los litros de agua facturado, aplicando un coeficiente de minoración del 8% para calcular el importe de ingresos generado por el "Servicio de alcantarillado/Saneamiento por litro de agua facturado".

Tipo de Servicio	Coste por m³ de agua.	Litros de agua año	Ingresos por servicio/año (€)
Servicio de alcantarillado-saneamiento por litro de agua consumida	0,22	12.767.335,00	2.808.813,70
Servicio de alcantarillado-saneamiento por litro de agua facturado.	0,61	11.821.606,48	7.211.179,95
TOTAL			**10.019.993,65**

El total obtenido en esta tabla es la cifra de ingresos netos que obtiene el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al año. De este importe se asumen los costos derivados de ambos servicios que comprende entre otros los gastos de construcción, amortización y de constitución de reservas de sustitución, de todas las instalaciones de captación, de tratamiento y de distribución del agua, además de los gastos de tratamiento, de explotación y de mantenimiento, incluido el de la red de canalizaciones y de los servicios administrativos de gestión de los abonados cuando existen, así como los gastos de preservación del recurso.

Este importe suele incluir distintos impuestos de un importe recaudados por las administraciones o el Estado. Entendiendo que los ingresos obtenidos por los servicios de suministro de agua y saneamiento no generan beneficio económico para el ayuntamiento.

Tasa de residuos

Por último, debemos considerar los ingresos generados fruto de la gestión de residuos urbanos tal como figura en el Epígrafe II del artículo Nº 6 de Capítulo V de la ORDENANZA FISCAL DE LA TASA SOBRE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASURA en el cual en función a la tipología edificatoria define una tasa semestral imponible por inmueble.
En el asentamiento rural tenemos la siguiente relación de edificación estimada en función de su tipología y uso.

Tipología edificatoria	Unidades
Residencial: Vivienda Aislada / Adosada	110
Comercios	2

Y estos son los importes semestrales que exige la ORDENANZA FISCAL DE LA TASA SOBRE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASURA en función de tipología y uso:

Tipología edificatoria	Cuota semestral (€)	Cuota Anual (€)
Residencial: Vivienda Aislada / Adosada	48,08	93,16
Comercios	63,11	126,22

Lo que genera un importe anual de recaudación proveniente de la recogida de residuos urbanos por tipología edificatoria de:

Tipología edificatoria	Unidades	Cuota Anual (€)	Subtotales (€)
Vivienda Aislada / Adosada	110,00	93,16	10.247,60
Comercios	2	126,22	252,44
Total			**10.500,04**

Por tanto, el importe anual de ingreso al año obtenido a partir de la recogida de residuos asciende a **DIEZ MIL QUINIENTOS CON CUATRO CÉNTIMOS DE EUROS (10.500,04 €).**

De forma análoga a lo considerado con los ingresos procedentes de los servicios de abastecimiento y saneamiento de agua se considera que el ingreso generado a partir de la gestión de residuos no repercute en beneficios económicos para el ayuntamiento, sufragando los ingresos los costes derivados de esta actividad.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 32/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

3. CONCLUSIONES.

Tras haber realizado una estimación inicial de los flujos económicos generados por la propuesta de Modificación Menor del PGOSBT'96 de Tirajana para la ordenación del Asentamiento Rural del «SALOBRE BAJO» y confirmando la estimación expuesta en el apartado 36.1, con una previsión del flujo económico total de la inversión del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para completar la urbanización positiva no afectando a la solvencia de este.

Dicha estimación, tras el análisis detallado arroja un resultado de la inversión en la acción urbanizadora para la ordenación del asentamiento rural generando un flujo resultante desglosado en los apartados anteriores cuyo importe previsto asciende a un total de gasto de **UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES EUROS CON CINCUENTA Y TRES CCÉNTIMOS DE EURO (-1.229.823,53 €).** Por otro lado, La estimación de ingresos totales procedentes de la ordenación del Asentamiento Rural «SALOBRE BAJO» asciende a un total de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (+1.413.622,54 €).**

El flujo total positivo resultante arroja un superávit de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (+183.798,92 €)**, por lo que la aprobación de la propuesta expuesta en el documento de Aprobación Inicial de la Modificación Menor del PGOSBT96 para la ordenación del Asentamiento Rural del «SALOBRE BAJO» es asumible por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al repercutir positivamente en la sostenibilidad económica de del balance presupuestario municipal.

Y por último en base a lo analizado en la web de transparencia del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, que muestra un estado económico positivo, la intervención en el «Ámbito de Actuación», lejos de perjudicar el estado de la hacienda pública, produce un influjo económico POSITIVO a las arcas municipales.

En Gran Canaria, mayo de 2026

Ana Kursón Ghattas
Arquitecto
Colegiado C.O.A.G.C. Nº 1398

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 33/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

ANEXO 1

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales

35020A019090920000EL
35020A017091480000EI.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 34/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

35020A017091920000EH
35020A019090320000EO
35020A017091880000EU

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 35/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A019090920000EL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 19 Parcela 9092 C. PISTA DE CHIRA.
GC-604. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

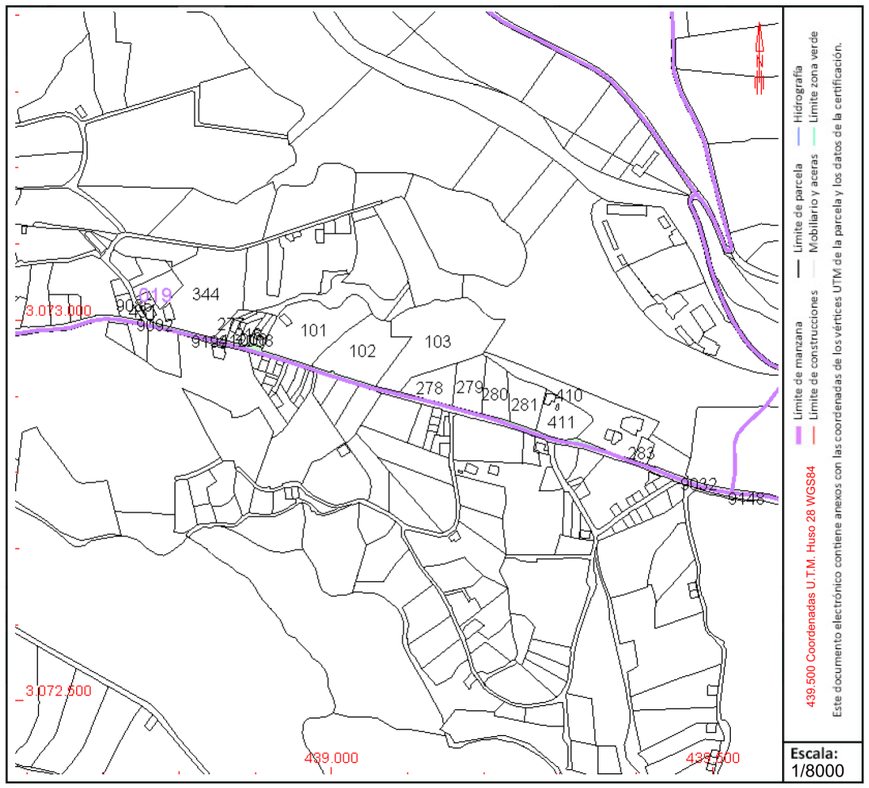
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	00	2.568

PARCELA

Superficie gráfica: 2.568 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 12 de Diciembre de 2023

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 36/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A017091480000EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 17 Parcela 9148 C. PISTA DE CHIRA.
GC-604. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

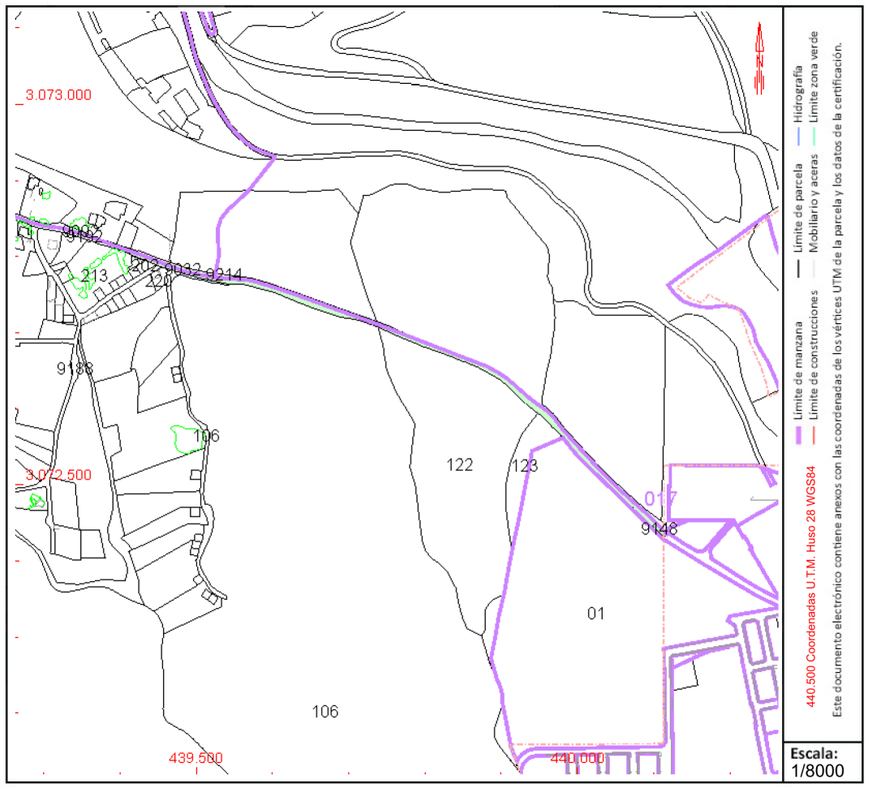
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	00	5.188

PARCELA

Superficie gráfica: 5.188 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 12 de Diciembre de 2023

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35
- 37/42 -
Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A017091920000EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS LOMO LA PRESA 5 Polígono 17 Parcela 9192 C. PISTA DE CHIRA.

GC-604. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

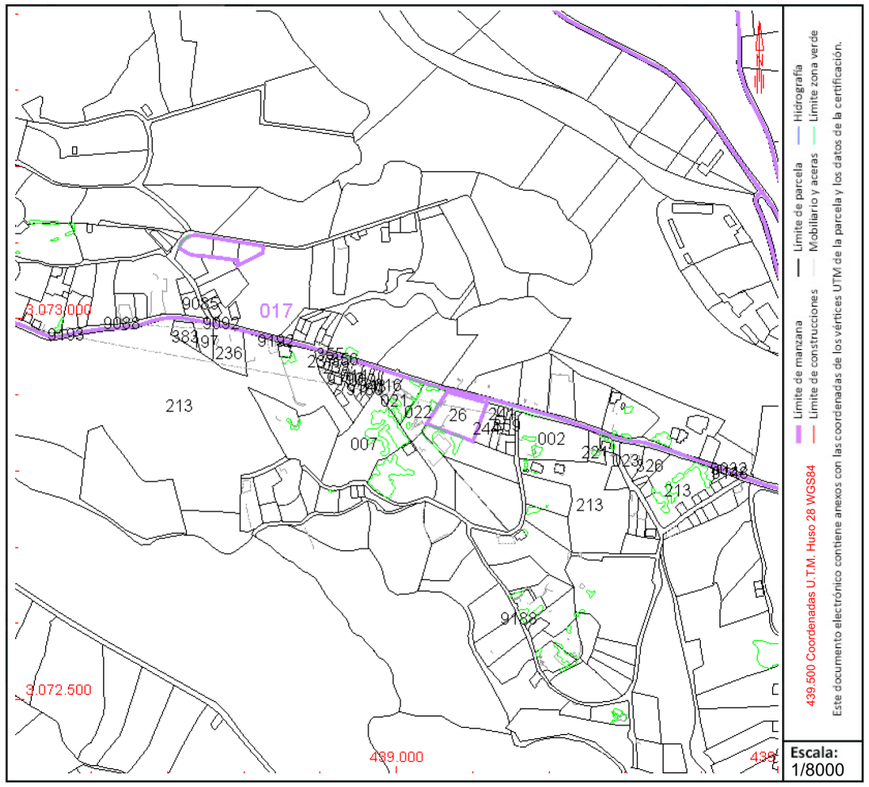
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	00	2.912

PARCELA

Superficie gráfica: 2.912 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Martes , 12 de Diciembre de 2023

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 38/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A019090320000EO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 19 Parcela 9032 C. PISTA DE CHIRA.
GC-604. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

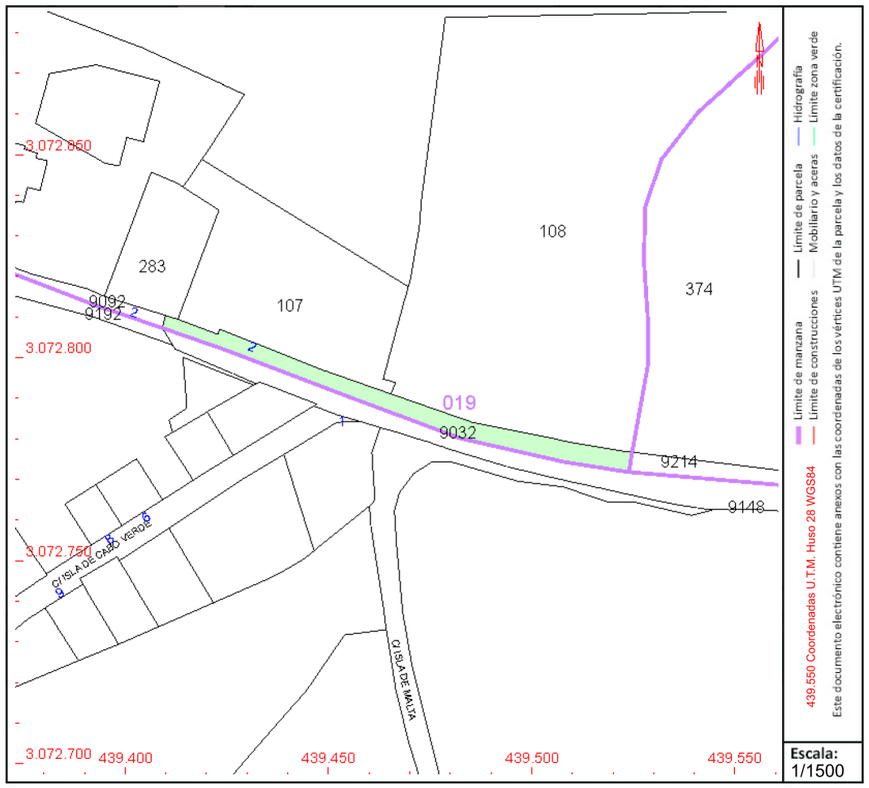
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	00	515

PARCELA

Superficie gráfica: 515 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 12 de Diciembre de 2023

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A017091880000EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS LOMO LA PRESA 5 Polígono 17 Parcela 9188 AUTOVÍ A DEL SUR.

CARRETERA. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

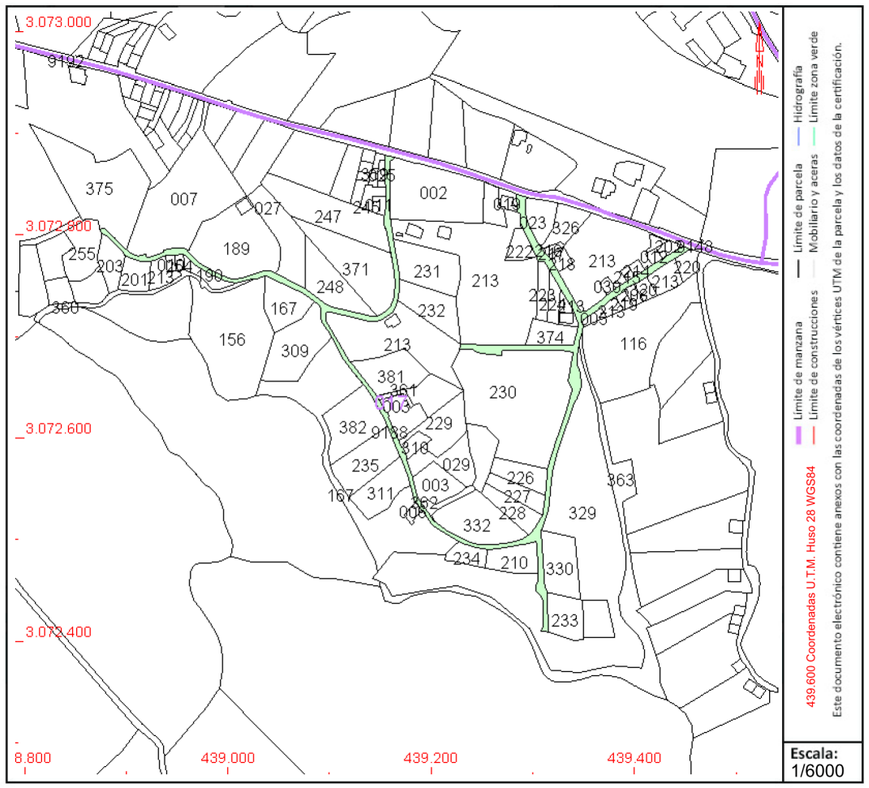
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	00	8.014

PARCELA

Superficie gráfica: 8.014 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Martes , 12 de Diciembre de 2023

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 40/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29

ANEXO 2

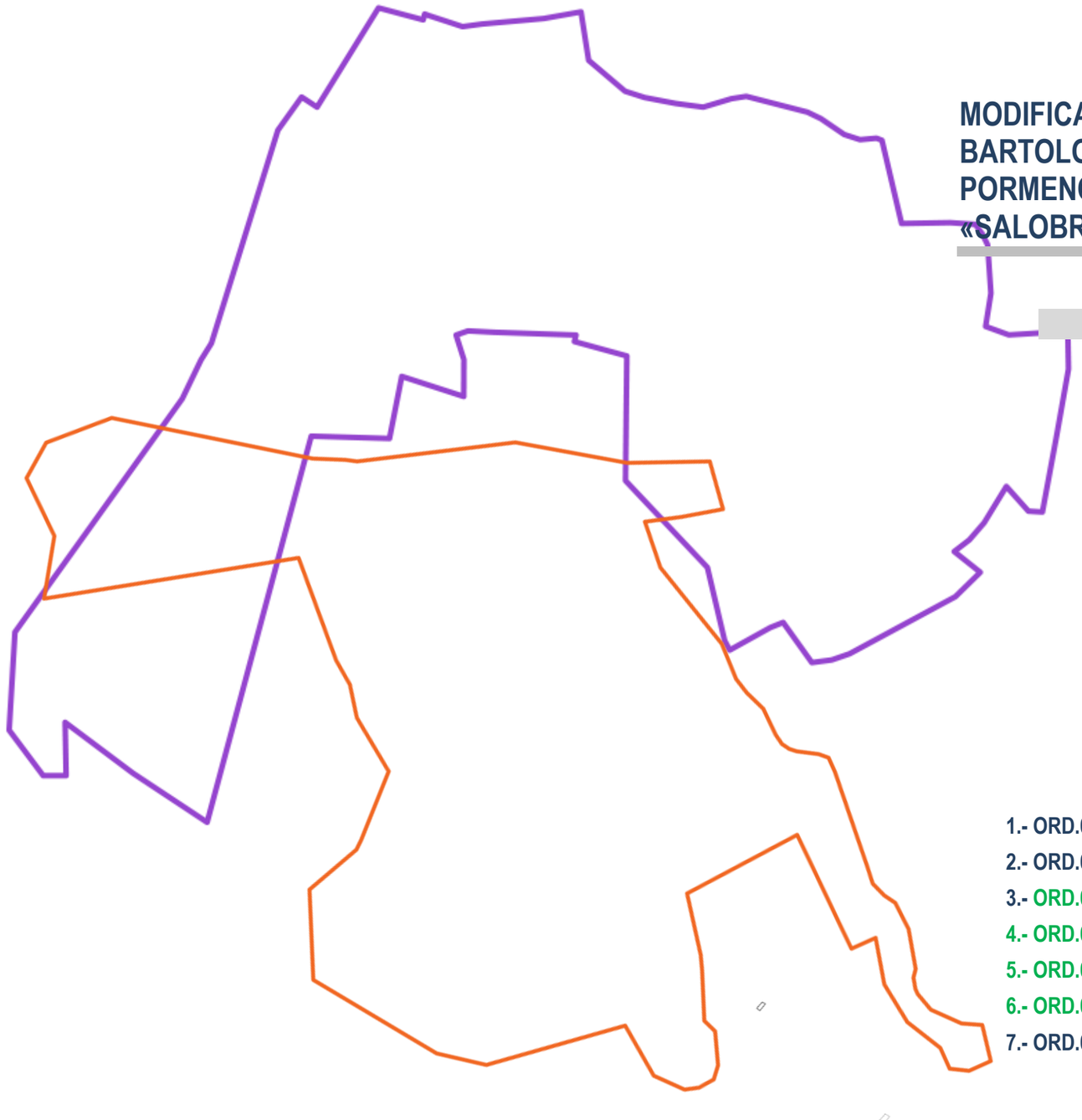
CONSIDERACIONES EN MATERIA DE COMUNICACIÓN

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 41/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «SALOBRE BAJO»

TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

TÍTULO II PLANOS.

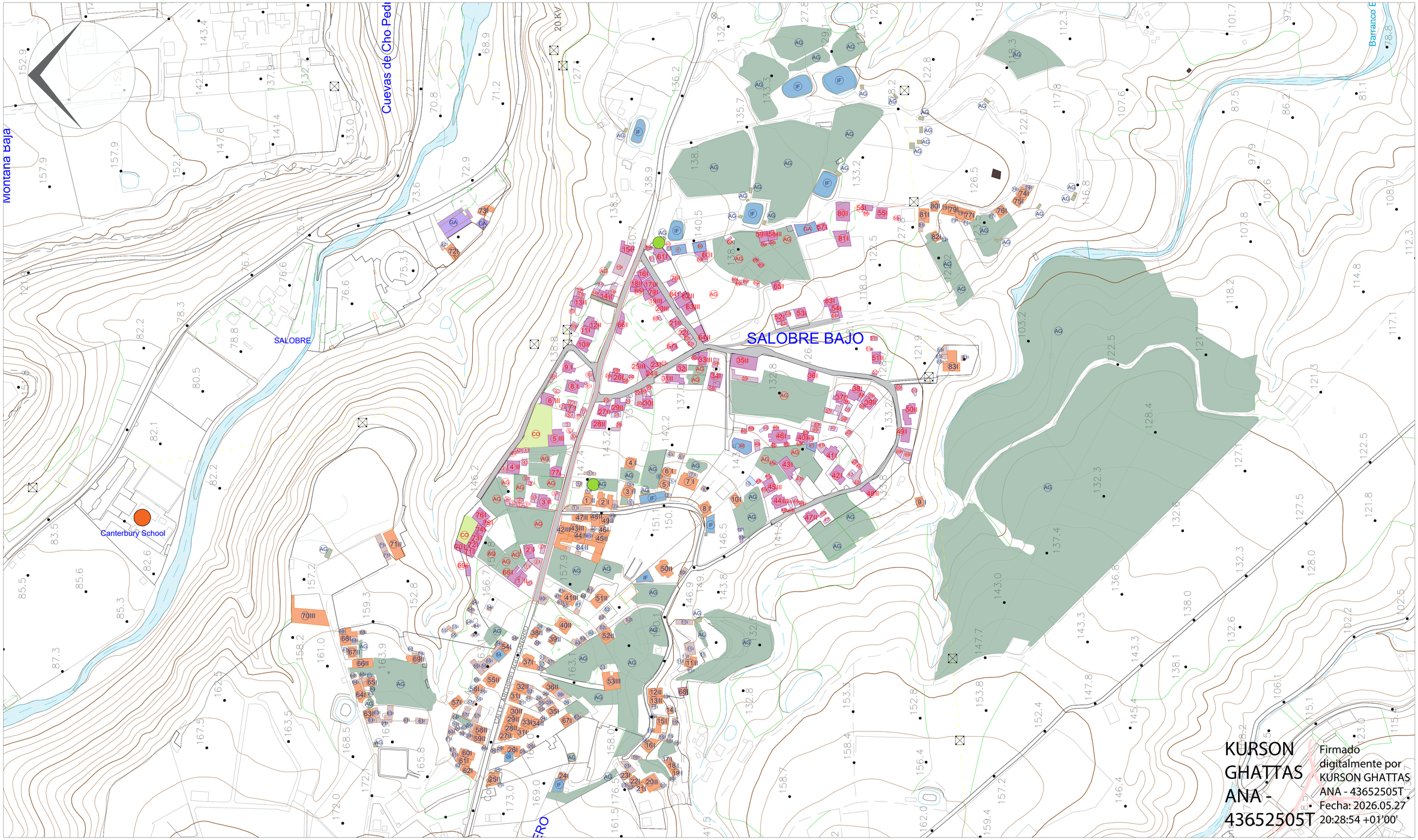
1.- ORD.01/07__ALTERNATIVA_0.
2.- ORD.02/07__ALTERNATIVA_1.
3.- ORD.03/07__ALTERNATIVA_2.
4.- ORD.04/07__ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (ALTERNATIVA 2).
5.- ORD.05/07__ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (ALTERNATIVA 2).
6.- ORD.06/07__ÁREAS HOMOGÉNEAS.
7.- ORD.07/07__ORDENACIÓN DE LAS VÍAS.

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:27:25
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FD78366C6F52F60C7697B9CC3AF82ABD

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:35 - 42/42 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:29



ESC 1:2.000

KURSON GHATTAS ANA - 43652505T

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2026.05.27 20:28:54 +01'00'

DATOS ACTUALES	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LIMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 10ª LSyENPC 17) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.
Nº DE PLANTAS	1/2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS

DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL			80-110
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LIMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL			80-90
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)			7,5-9,5
MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			263
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	-----
SUPERFICIE DE DOTACIONES (m2)	-----	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	-----
CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
NORMATIVA			
NORMATIVA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS			2
TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
- DOTACIONES EXISTENTES
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- VÍAS
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES

MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

ALTERNATIVA 0

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN: ALTERNATIVA_0

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: ORD.01/07

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35013-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

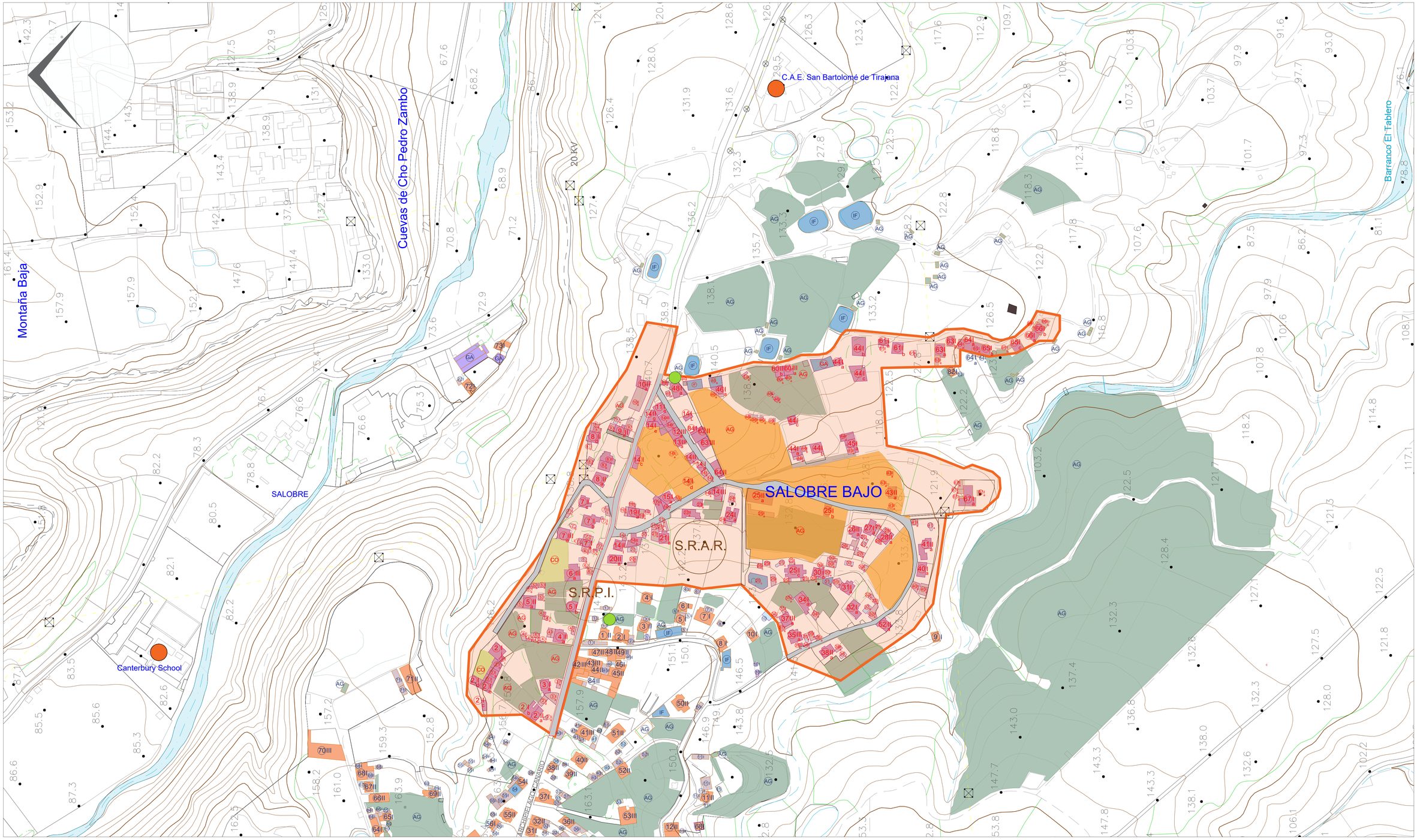
FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa		Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044		Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:31



ESC 1:2.000

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			-----
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL			95
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL			82
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADO (Vdas/Ha)			7.92
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ACTUALES ESTIMADOS			70
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	20	SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES (m2)	0
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE DE DOTACIONES NUEVAS (m2)	0	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m2)	0
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			S/art.96 b) LSyENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		**NORMATIVA**			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 19ª LSyENPC 17) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	ORDENANZA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS			1/2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MÍN 3000m2)
- ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MÍN 1000m2)
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
- DOTACIONES EXISTENTES
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M
- VÍAS
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO DE ALTERNATIVA 1

MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

ALTERNATIVA 1

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
ALTERNATIVA_1

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **ORD.02/07**

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35013-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

FEB. 2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Registrado en: ENTRADA - Nº. 2026-014044 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B16AF4DC3EBDC2D95BBC54F00C43CD87
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:31

ESC 1:2.000

C.A.E. San Bartolomé de Tirajana

Cuevas de Cho Pedro Zambo

Barranco El Tablero

Montaña Baja

SALOBRE

Canterbury School

U.A.1

U.A. 2

SALOBRE BAJO

S.R.A.R.

S.R.P.I.

20 kV

ARCHIPIELAGO CANARIO

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			-----
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL			78
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL			82
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADO (Vdas/Ha)			9,81
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			70
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	20	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES EXISTENTES	0
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----	SUPERFICIE PARA DOTACIONES TOTALES (m2)	11.533	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES PREVISTAS	11.533
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		**NORMATIVA**			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª/ LSyENPC 17) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª/ LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.	ORDENANZA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS			1/2
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MÍN 3.000m2)
- ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MÍN 1.000m2)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (SUP.= 4.824m2)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (SUP.= 6.709m2)
- DOTACIONES EXISTENTES
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- ACONDICIONAMIENTO DE VÍA
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO DE ALTERNATIVA 2

MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

ALTERNATIVA 2

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
ALTERNATIVA_2

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **ORD.03/07**

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35015-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

FEB. 2024

KURSON ARCHITECTURE

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-0140444	Fecha: 03-06-2026 20:37

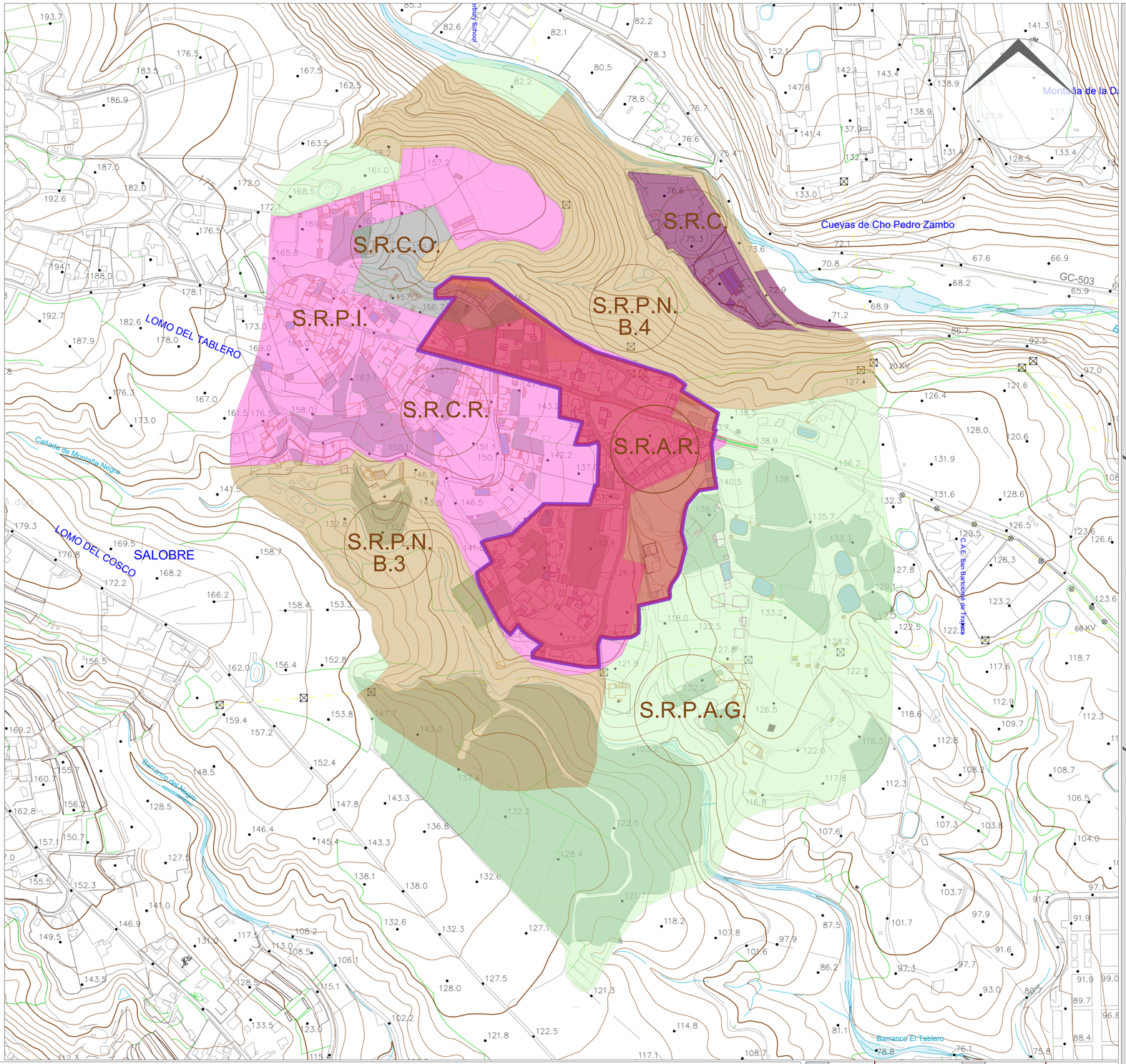
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:31



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. FUENTE: IDE CANARIAS



ALTERNATIVA 2 - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.U. ESC 1:4.000

LEYENDA

- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (S.R.A.R.)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. - B.3. BARRANCO DE ARGUINEGUÍN - B.4. ÁREAS DE EL SALOBRE (S.R.P.N)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. D.7.6. ZONA AGRÍCOLA DE EL SALOBRE (S.R.P.A.G)
- SUELO RÚSTICO COMÚN ORDINARIO s/ disposición transitoria 3ª LSyENPC´17 (S.R.C.O.)
- SUELO RÚSTICO COMÚN s/ disposición transitoria 3ª LSyENPC´17 (S.R.C.)
- SUELO RÚSTICO COMÚN DE RESERVA, s/ disposición adicional 15ª LSyENPC´17 (S.R.C.R.)

MUNICIPIO: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA: GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº Proyecto: 34_2023

Escala: 1:4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A2

PLANO **ORD.04/07**

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª 35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

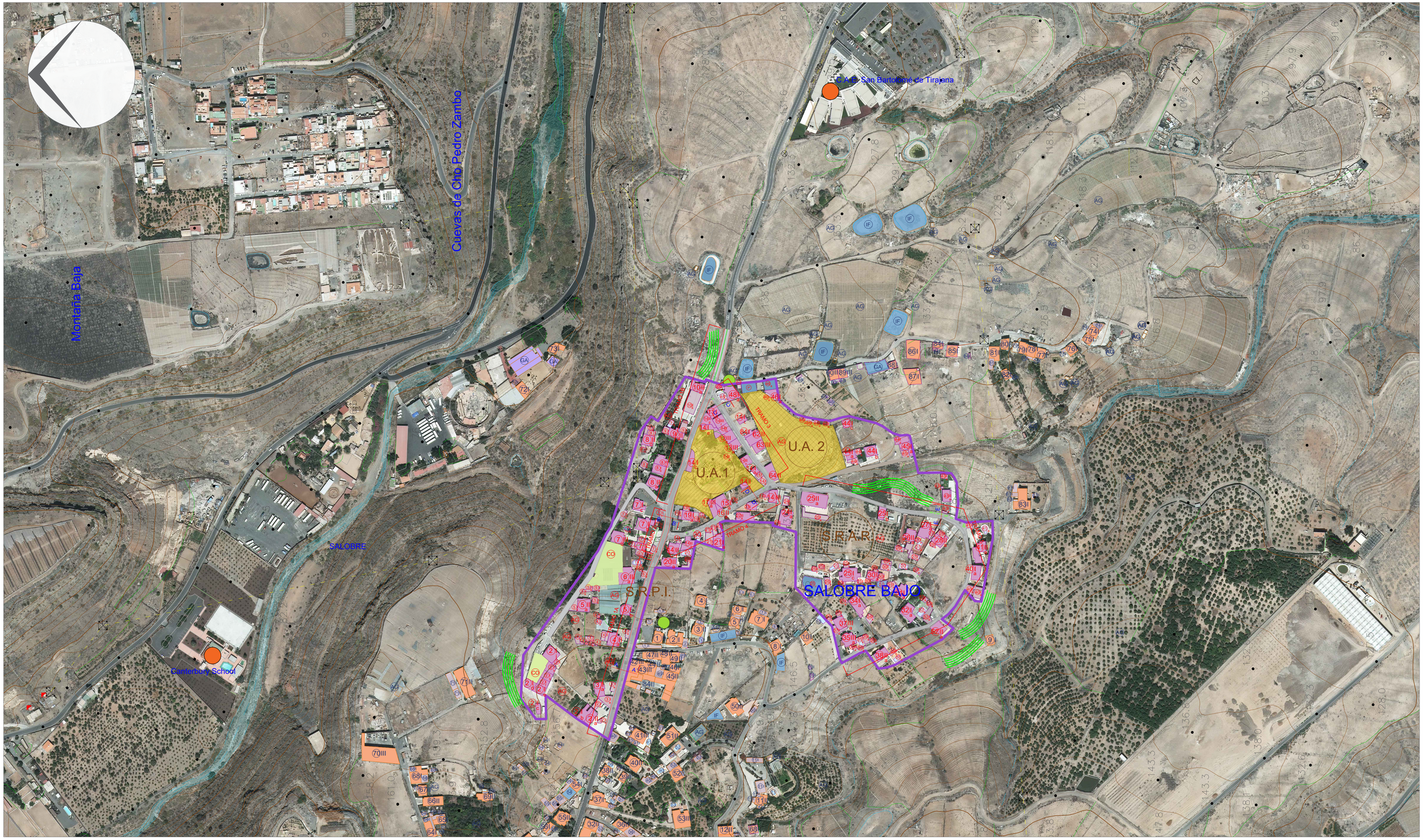
FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-014044	Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:32



ESC 1:2.000

ALTERNATIVA 2 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA

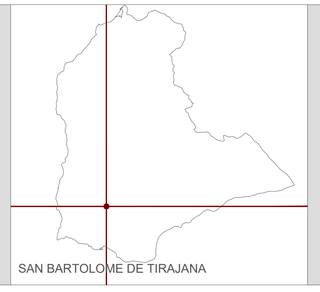
DATOS ACTUALES					
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2				
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----				
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR				
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR				
DENSIDAD ESTIMADA (Viviendas/Ha)	SIN DETERMINAR				
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR				
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----				
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA					
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 13ª) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª LSyENPC 17)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.				
Nº DE PLANTAS	1/2				
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS				

DATOS DE ORDENACIÓN			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			-----
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL			78
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL			82
DENSIDAD ESTIMADO (Vdas/Ha)			9,81
MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			70
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	20	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES EXISTENTES	0
SUPERFICIE PARA DOTACIONES TOTALES (m2)	11.533	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES PREVISTAS	11.533
CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
NORMATIVA			
ORDENANZA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS			1/2
TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			AISLADA

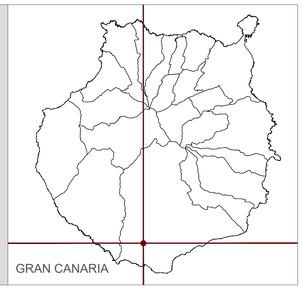
LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (SUP.= 4.824m2)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (SUP = 6.709m2)
- DOTACIONES EXISTENTES
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
- ARBOLADO DE NUEVA PLANTACIÓN
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- ACONDICIONAMIENTO DE VÍA
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- PERÍMETRO DE ALTERNATIVA 2

MUNICIPIO



ISLA



Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO: **ORD.05/07**

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º
35013-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

FEB. 2024

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-0140444

Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Fecha: 03-06-2026 20:37

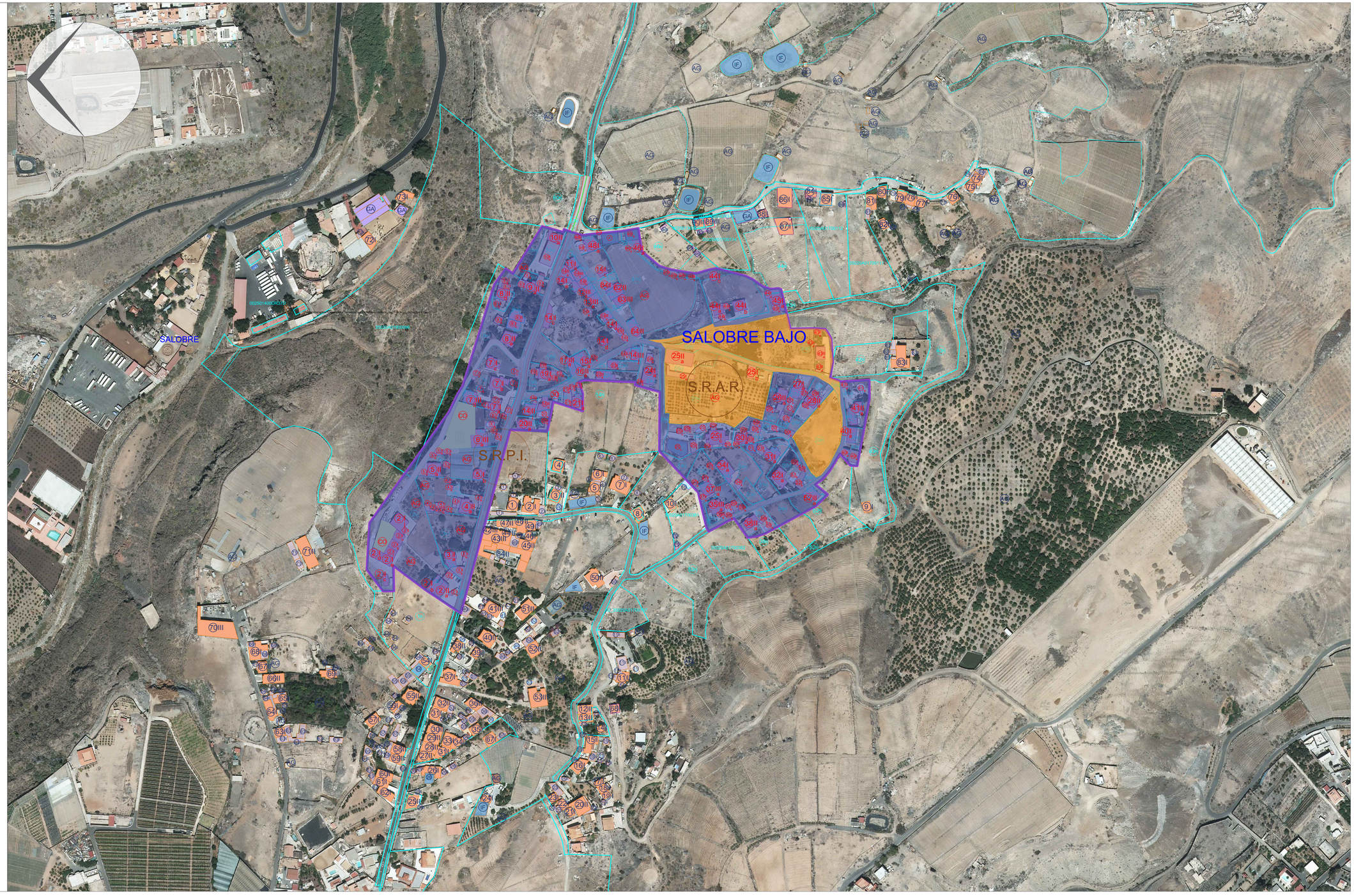
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:32

NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF. CATASTRAL -rústica-	REF. CATASTRAL -urbana-
2	35020A019001030000EK	35020A019001030001RL
3	35020A019002780000EW	35020A019002780001RE
4	35020A019002790000EA	35020A019002790001RS
5	-	35020A019002800001RJ
6	-	35020A019002810001RE
7	35020A019004110000EY	-
		00250150ODR37D0001BS
8	35020A019004100000EB CONTIENE CARRETERA	00250170ODR37D0001QS
		00250180ODR37D0001QS
		00250050ODS37D0001EJ
9		35020A019002830001RZ
10	35020A019001070000EI	35020A019001070001RO
11	35020A017002020000EY	35020A017002020001RU
12		35020A017002140001RL
13		35020A017002150001RT
14	35020A017002130000EO (Parcela discontinua)	-
		00250120ODR37D0001HS
		00250240ODR37D0001TS
		00250300ODR37D0001OS
		00250190ODR37D0001PS
		00250040ODR37D0001JS
15		35020A017002180001RO
16		35020A017002170001RM
17		35020A017002160001RF
18	35020A017003260000EA	
19	00250230ODR37D0000KA	
20		35020A017002210001RO
21	35020A017002220000EJ	35020A017002220001RK
22		35020A017002230001RR
23	35020A017002240000ES	35020A017002240001RD
24		35020A017003740001RP
25	35020A017002300000EH	35020A017002300001RJ
26	35020A017002260000EU	35020A017002260001RI
27	35020A017002270000EH	35020A017002270001RJ
28	35020A017002280000EW	35020A017002280001RE
29	35020A017003320000EG	
30	35020A017002500000ER	35020A017002500001RT
31	00250290ODR37D0000EA	00250290ODR37D0001RS
32		00250030ODR37D0001IS
33	35020A017003100000EO	
34	35020A017002290000EA	35020A017002290001RS
35		00250030ODS37D0001IU
36	35020A017003610000EA	
37	35020A017002490000EX	35020A017002490001RM
38	35020A017002350000EG	35020A017002350001RH
39	35020A017003110000EK	
40	35020A017002340000EY	35020A017002340001RU
41	35020A017002100000ET	35020A017002100001RY
43	35020A017003290000EG	
44	35020A017001130000ET	
45	35020A017003630000EY CONTIENE CARRETERA	
46	35020A017001150000EM	35020A017001150001RQ
47	35020A017001160000EO	
48		35020A017002200001RM
49		35020A017002080001RG
50		35020A017002190001RK
51		00250050ODR37D0001ES
52	35020A017001670000EA (Parcela discontinua)	
		00250060ODR37D0001SS
53	35020A017003200000EE	-
54	35020A019050920000EL CARRETERA	-
55	35020A017091480000EI CARRETERA	-
56	35020A017091920000EH CARRETERA	-
57	35020A019090320000EO CARRETERA	-
58	35020A017091880000EU CARRETERA	-
59	35020A017003020000EB CARRETERA	-



ESC 1:2.000

ALTERNATIVA 2 - ÁREAS HOMOGÉNEAS

DATOS ACTUALES				
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2			
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	-----			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR			
DENSIDAD ESTIMADA (Vdas/Ha)	SIN DETERMINAR			
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR			
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	-----			
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	-----			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (S/ DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª/ LSyENPC 1/7) (S/ DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª LSyENPC 1/7)	S.R.P.I. - S.R.C.R. - S.R.P.N. - S.R.C.O. - S.R.C. - S.R.P.A.G.			
Nº DE PLANTAS	1/2			
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA/MEDIANERAS			

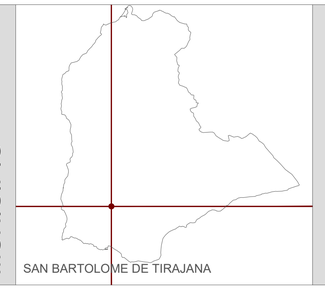
DATOS DE ORDENACIÓN			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC			C.2.1; B.a.2
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)			-----
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_ÁMBITO DEL NUCLÉO POBLACIONAL			78
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES_LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NUCLÉO POBLACIONAL			82
DENSIDAD ESTIMADO (Vdas/Ha)			9.81
MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS			70
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	20	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES EXISTENTES	0
SUPERFICIE PARA DOTACIONES TOTALES (m2)	11.533	SUPERFICIE ESTIMADA DOTACIONES PREVISTAS	11.533
CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			S/art.96 b) LSyENPC
NORMATIVA			
ORDENANZA			S.R.A.R. - S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS			1/2
TIPO DE CUBIERTA			PLANA/INCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA			AISLADA

LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- GANADERA (GN)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MÍN 3.000m2)
- ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MÍN 1.000m2)
- PARCELAS CATASTRALES
- Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS

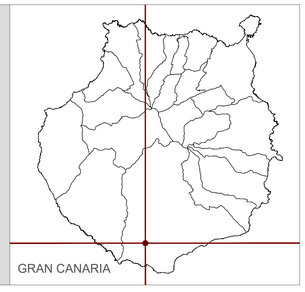
IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
ACONDICIONAMIENTO DE VÍA
CAMINOS VECINALES EXISTENTES
PERÍMETRO DE ALTERNATIVA 2

MUNICIPIO



SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA



GRAN CANARIA

Nombre de proyecto: **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO**

Nº proyecto: 34_2023

Escala: 1:2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
ÁREAS HOMOGÉNEAS

Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO

DIN A1

PLANO
ORD.06/07

KURSON ARCHITECTURE

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B
EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana

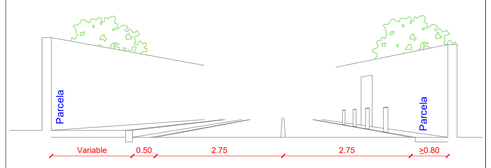
ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS
Domicilio Profesional: Dna. Gral. del Cardín nº 100-1º
35015-Las Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

FEB. 2024

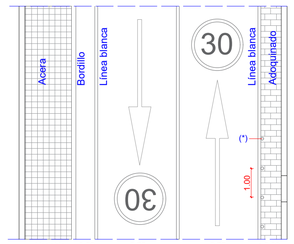
Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa — Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2026-0140444 — Fecha: 03-06-2026 20:37
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:32

SECCIÓN A-A' GC-604



TRAMOS 1A Y 1B - GC-604

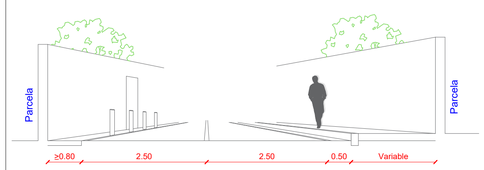


* Bolardos en accesos peatonales a viviendas y aledaños de entradas de aparcamiento

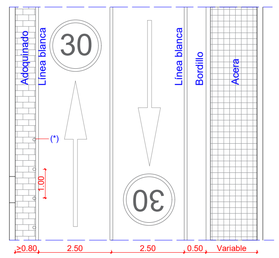
E: 1/100



SECCIÓN B-B' GC-604



TRAMO 2 - GC-604



* Bolardos en accesos peatonales a viviendas y aledaños de entradas de aparcamiento

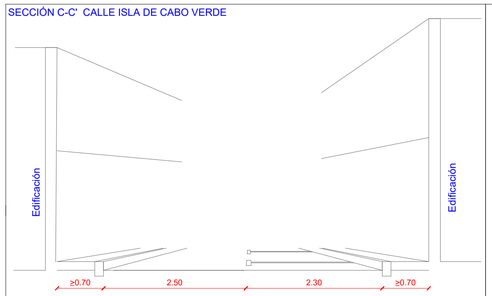
E: 1/100



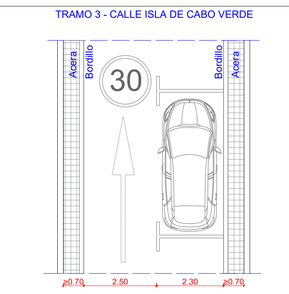


ESC 1:2.500

SECCIÓN C-C' CALLE ISLA DE CABO VERDE



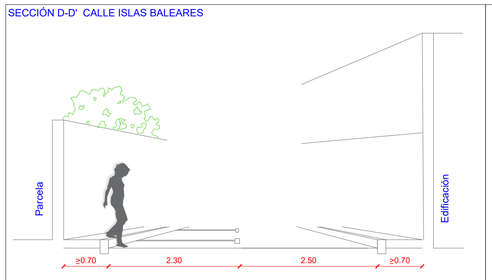
TRAMO 3 - CALLE ISLA DE CABO VERDE



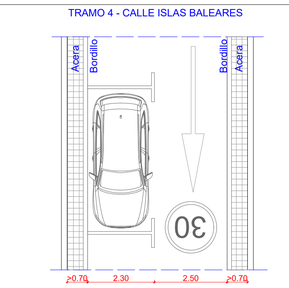
E: 1/100



SECCIÓN D-D' CALLE ISLAS BALEARES



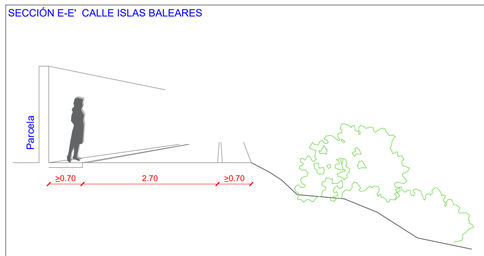
TRAMO 4 - CALLE ISLAS BALEARES



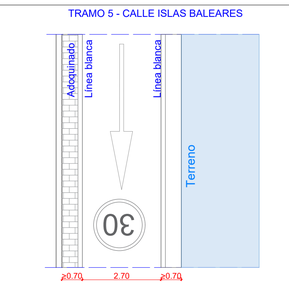
E: 1/100



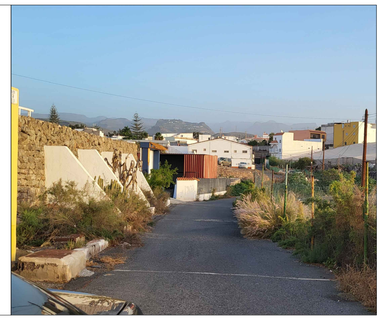
SECCIÓN E-E' CALLE ISLAS BALEARES

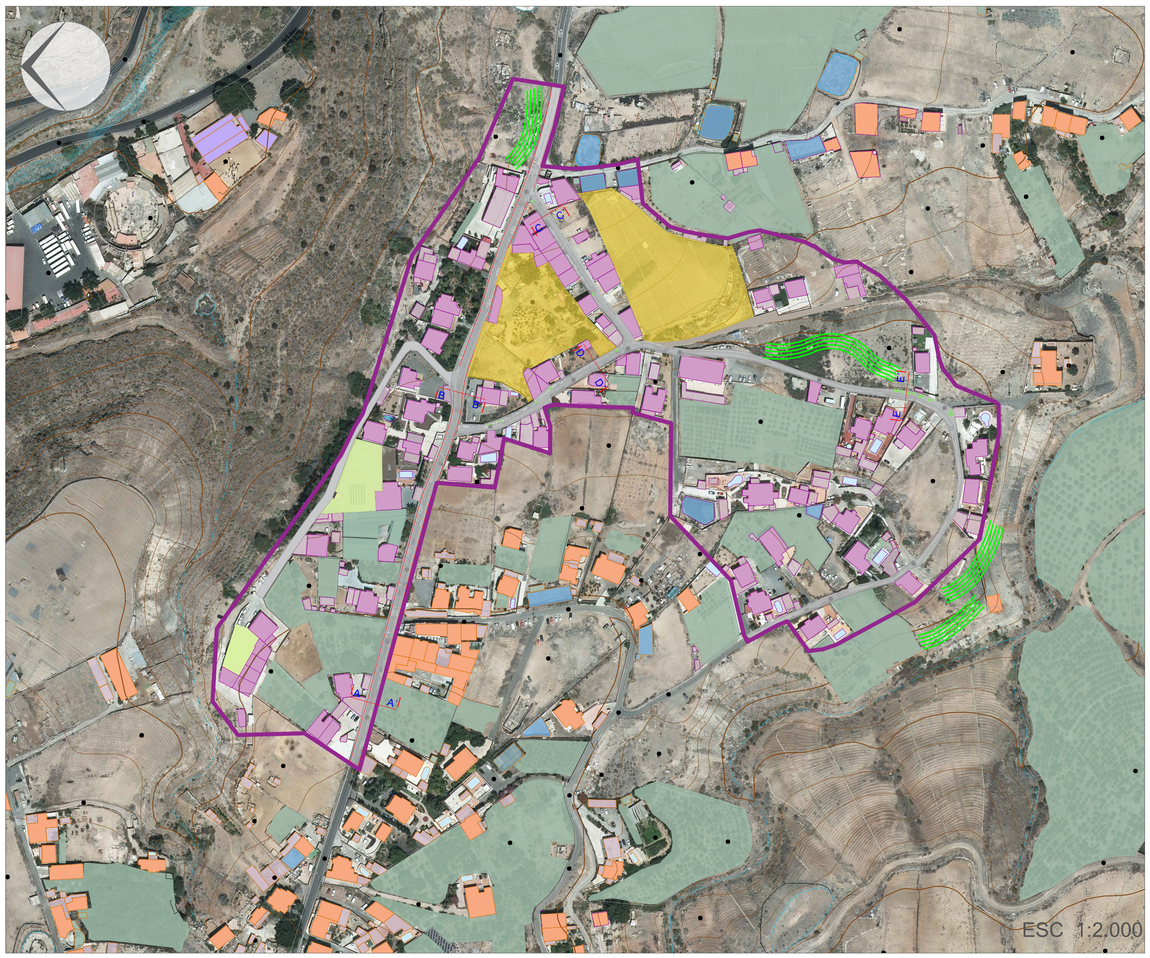


TRAMO 5 - CALLE ISLAS BALEARES



E: 1/100





ESC 1:2.000

ESC: (VARIAS)

ALTERNATIVA 2 - ORDENACIÓN DE LAS VÍAS

Nombre de proyecto: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - SALOBRE BAJO	Nº proyecto: 34_2023	Escala: VARIAS	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DE LAS VÍAS	Ubicación del Asentamiento: SALOBRE BAJO	DIN A1	PLANO: ORD.07/07	KURSON ARCHITECTURE	LEYENDA: SECCIONES, ACONDICIONAMIENTO DE VÍA, CAMINOS VECINALES EXISTENTES, ALTERNATIVA 2

Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana	PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Carrión nº 100-1º 35019-LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es	ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	FEB. 2024	ISLA: GRAN CANARIA / MUNICIPIO: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-0140444

Fecha: 27-05-2026 20:28:54
Fecha: 03-06-2026 20:37

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/816AF4DC3E8DC2D95BBC54F00C43CD87

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2026 12:02:40

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:32

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

Expte 2765/2024
ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.

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:

1. **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.

2. 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).

3. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

4. Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

5. Decreto de Alcaldía nº1609/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

6. Decreto de Alcaldía nº 278/2023 de fecha 31 de enero de 2023 de nombramiento de nuevo presidente del Órgano Ambiental Municipal.

7. 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)

8. Decreto de Alcaldía nº 372/2024 de fecha 31 de enero de 2024 de nombramiento de nuevo presidente y suplente del Órgano Ambiental Municipal.

9. 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).

10. 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.

11. 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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf Ver firma	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 Ver sello	- 1/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.

12. 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.
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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 2/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.
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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 3/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.
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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 4/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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 Ordenacion 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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 5/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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. .

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 6/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 7/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 8/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

2. Estudio De Movilidad.

Objetivo Del Estudio.

Marco Normativo.

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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 9/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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 co_2 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 co_2

referencias normativas

tomo ii_documentos de ordenación.

título iii. estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica

1.consideraciones generales. .

Ámbito De La Evaluación Economica.

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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 10/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.

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:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 11/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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'17[1], equiparó, 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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 12/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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 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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 13/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

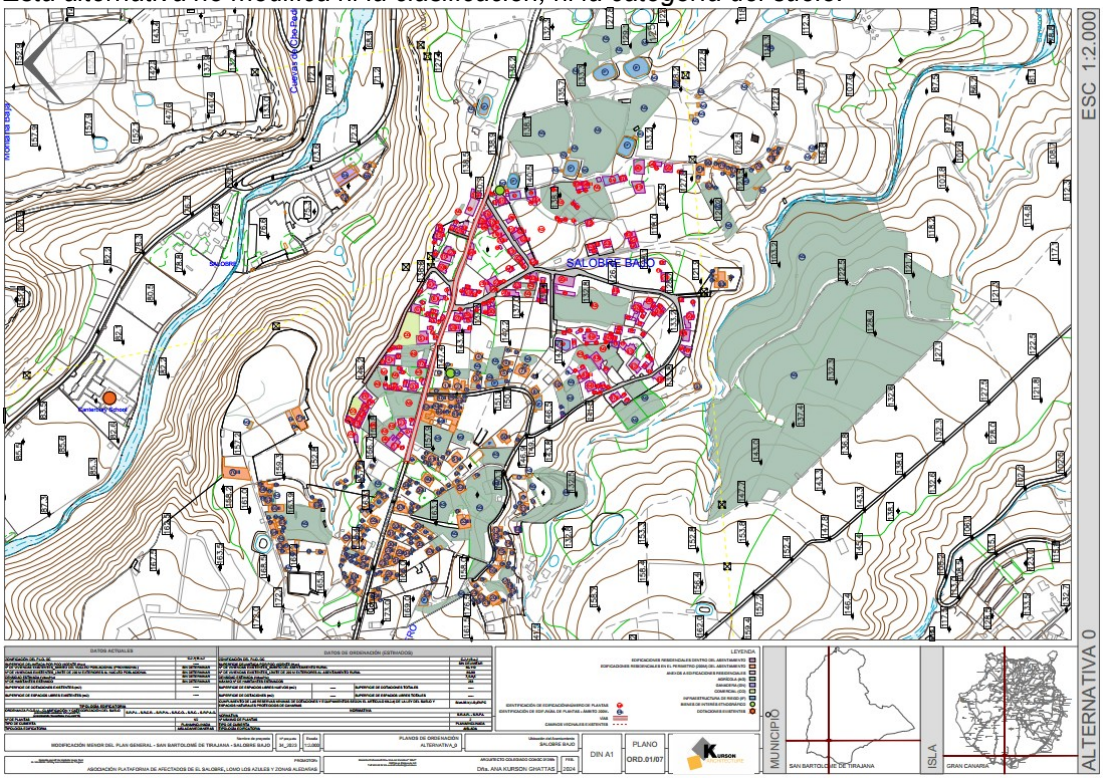
Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

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 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 prexistentes.

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*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

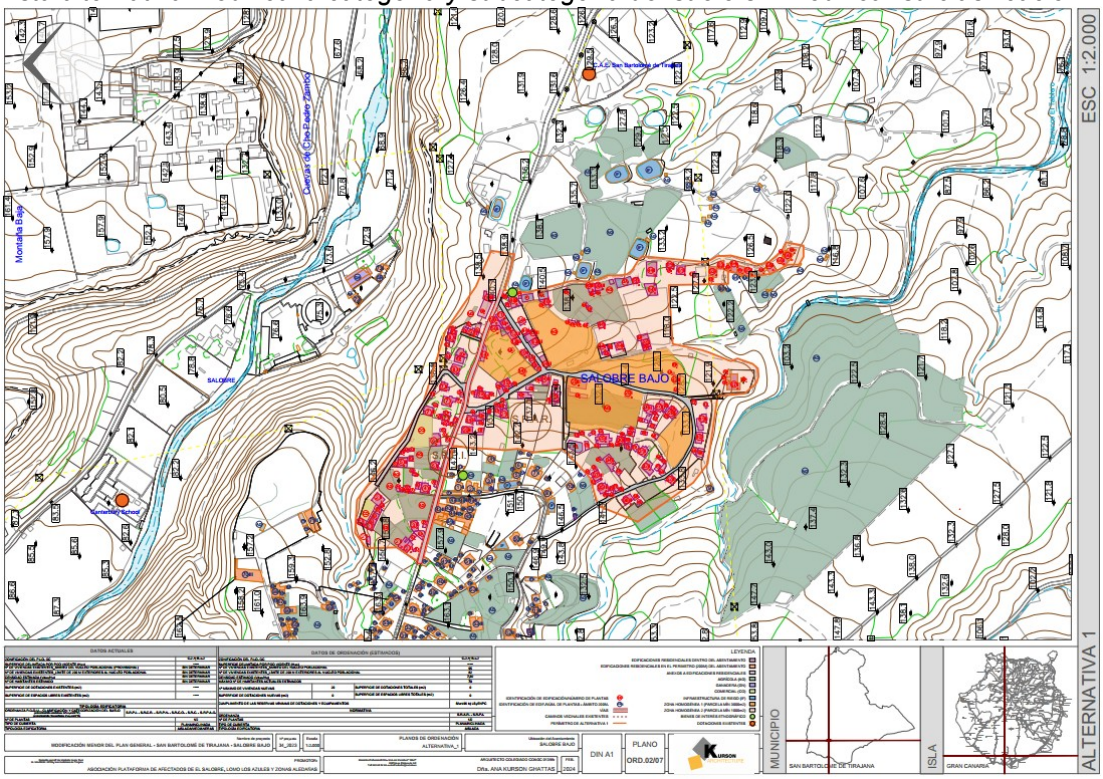
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 14/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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 estrucutrante (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.



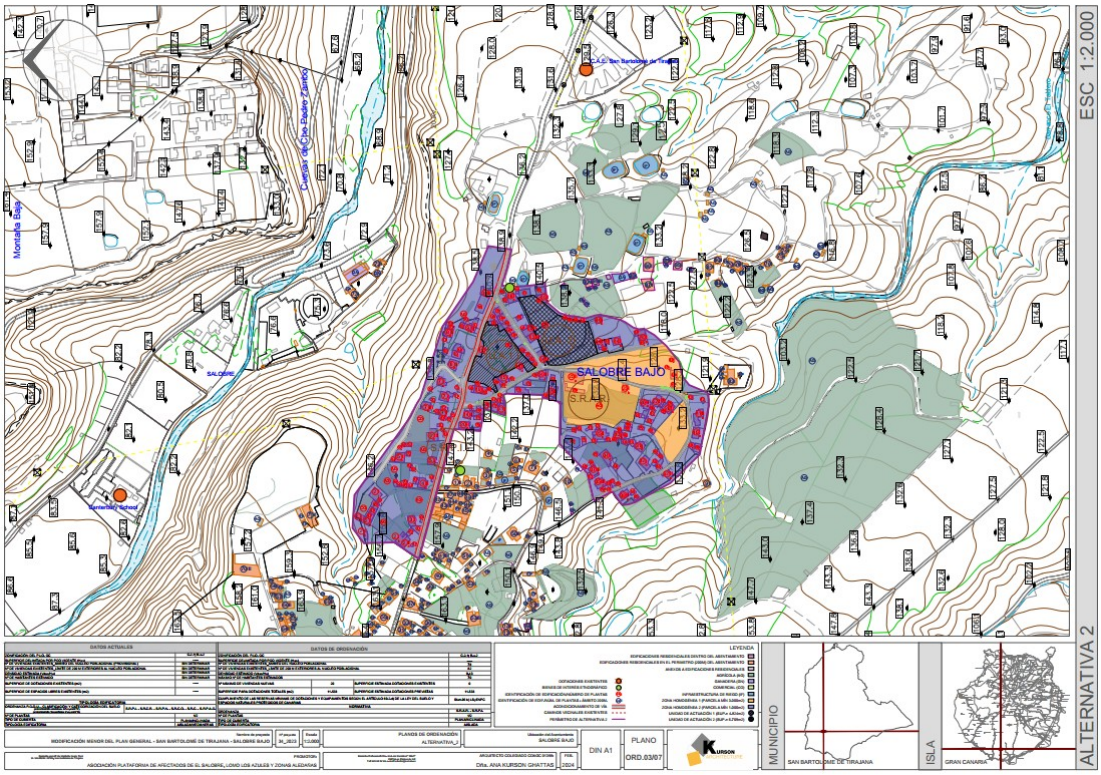
***- ALTERNATIVA 2:** : Esta alternativa, más restrictiva por la menor superficie de ámbito territorial, evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del asentamiento rural que se propone tomando como punto de partida el ámbito de actuación delimitado y evaluando, igualmente, la adaptación de la 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 estrucutrante (aptitud de crecimiento*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 15/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 16/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

			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 ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALATERNATIVA 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 para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	20	20
Reducción de densidad estimada	Indefinida	7,92 viv/hectárea - 1,51	9,43 viv/hectárea + 1,51 viv/hectárea/r

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 17/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

		viv/hectárea /r A2	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:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 18/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 19/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.*
- *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.*

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 20/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

- ***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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 21/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.

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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 22/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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.

7. Unidades de Actuación

Se delimitan dos Unidades de Actuación:

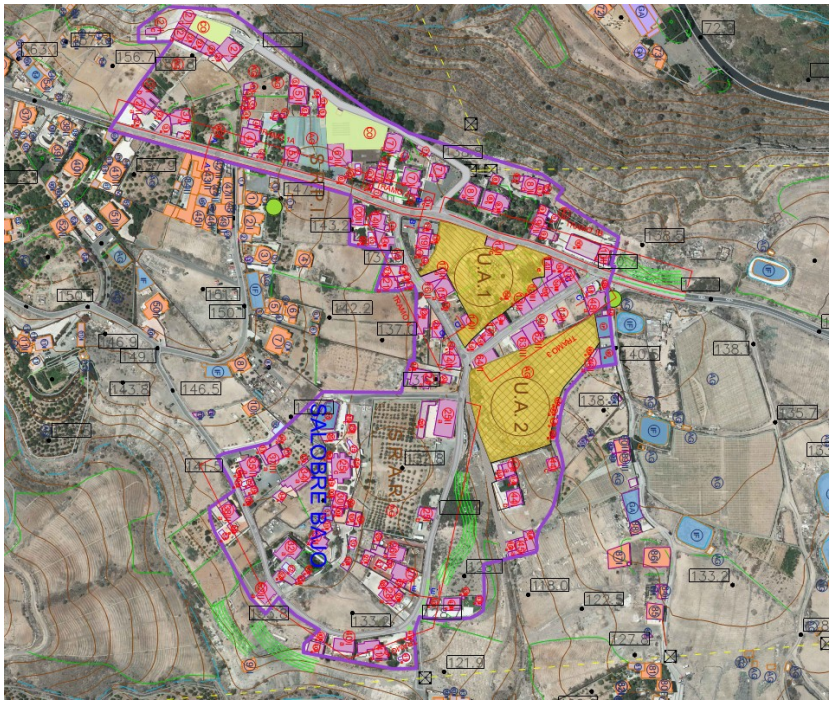
Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37 - 23/25 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

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



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.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 24/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

- 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"

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha de firma electrónica)

Mª Maravillas Morales Baute
Técnico Municipal

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Jefatura de Servicio - Atf	Fecha: 23-07-2026 11:42:45
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/54CA54AB427F66B77B7E5190FBA2C35E		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:37	- 25/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:39

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

Servicio: Urbanismo, Planeamiento y Gestión.
Sección: Planeamiento.
Expte 2024002765
Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, Asentamiento Rural Salobre Bajo.

INFORME-PROPUESTA

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.

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.

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.

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

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:

1. **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.

2. 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).

3. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

4. Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

5. Decreto de Alcaldía nº1609/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

6. Decreto de Alcaldía nº 278/2023 de fecha 31 de enero de 2023 de nombramiento de nuevo presidente del Órgano Ambiental Municipal.

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

7. 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)

8. Decreto de Alcaldía nº 372/2024 de fecha 31 de enero de 2024 de nombramiento de nuevo presidente y suplente del Órgano Ambiental Municipal.

9. 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).

10. 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.

11. 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.
12. 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.
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.*

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

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.

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

Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.

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..

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

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.

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.

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

13. Planificación Territorial Y Urbanística De Afección.
13.1 Determinaciones De Planificación Territorial.
13.1.1 Plan Insular De Ordenacion 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

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

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.

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

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.

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

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.
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.

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

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 co_2 por evitar el derribo de viviendas
emisiones generadas por nuevas construcciones
beneficio de la limpieza de residuos
volumen de residuos a limpiar: 47.85 m^3.
balance total de co_2
referencias normativas
tomo ii_documentos de ordenación.
título iii. estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica
1.consideraciones generales. .
Ámbito De La Evaluación Economica.

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

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..

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

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.

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'17[1], equiparó, 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***

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

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 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.*

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

• *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.

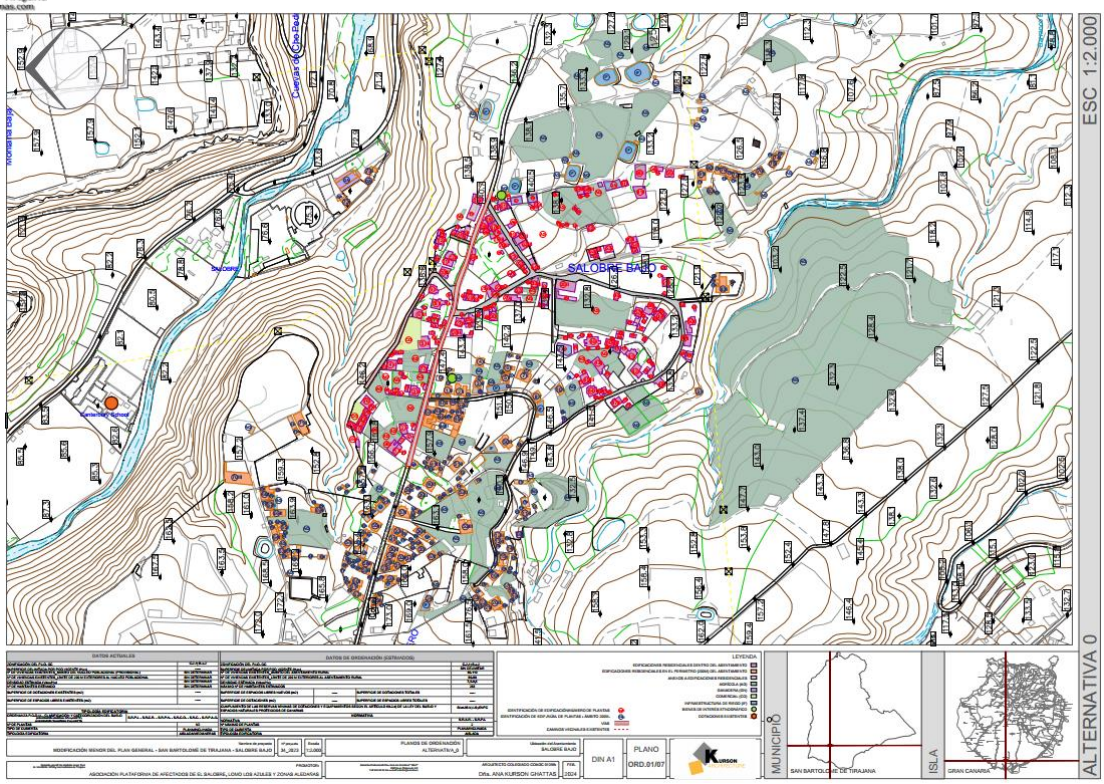
En todas las alternativas se mantiene el viario estructurante existente, denominados actualmente calle Archipiélago Canario (GC-604), calle Islas Baleares y calle Isla de Cabo Verde, a cuyos márgenes se han implantado la mayoría de la edificación residencial existente así como los accesos a las diferentes 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 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 prexistentes.

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.

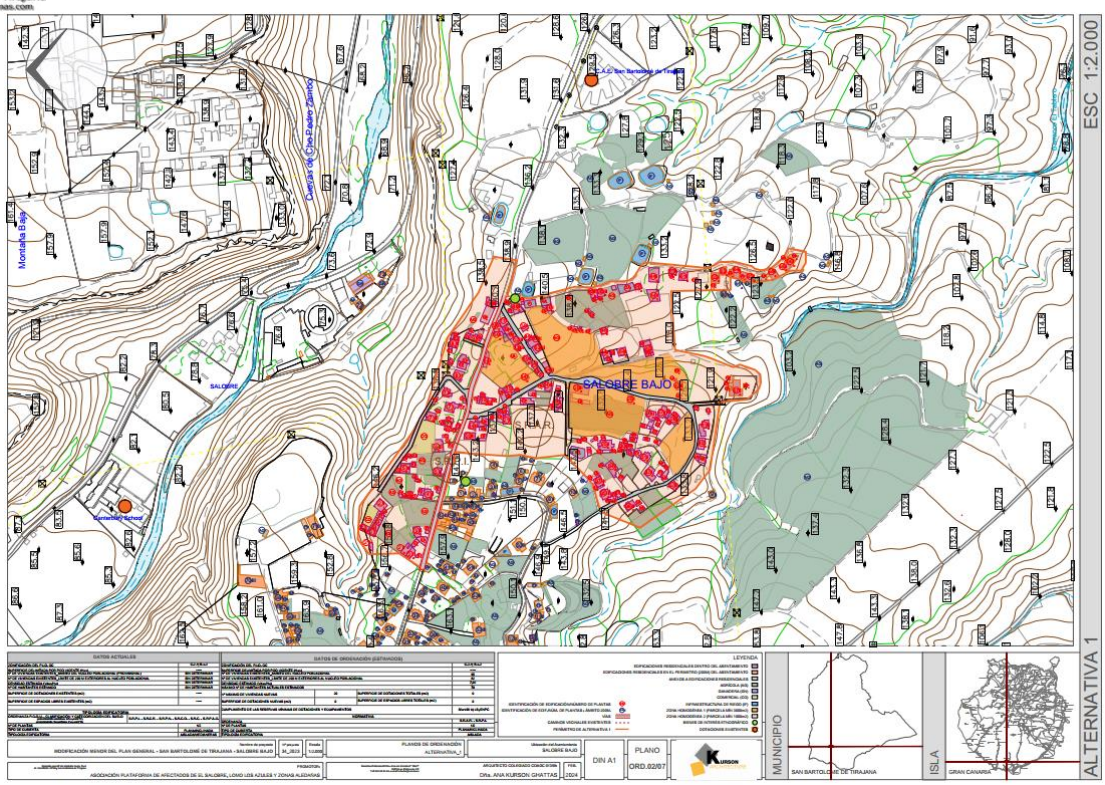
Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



- 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 estrucutrante (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.

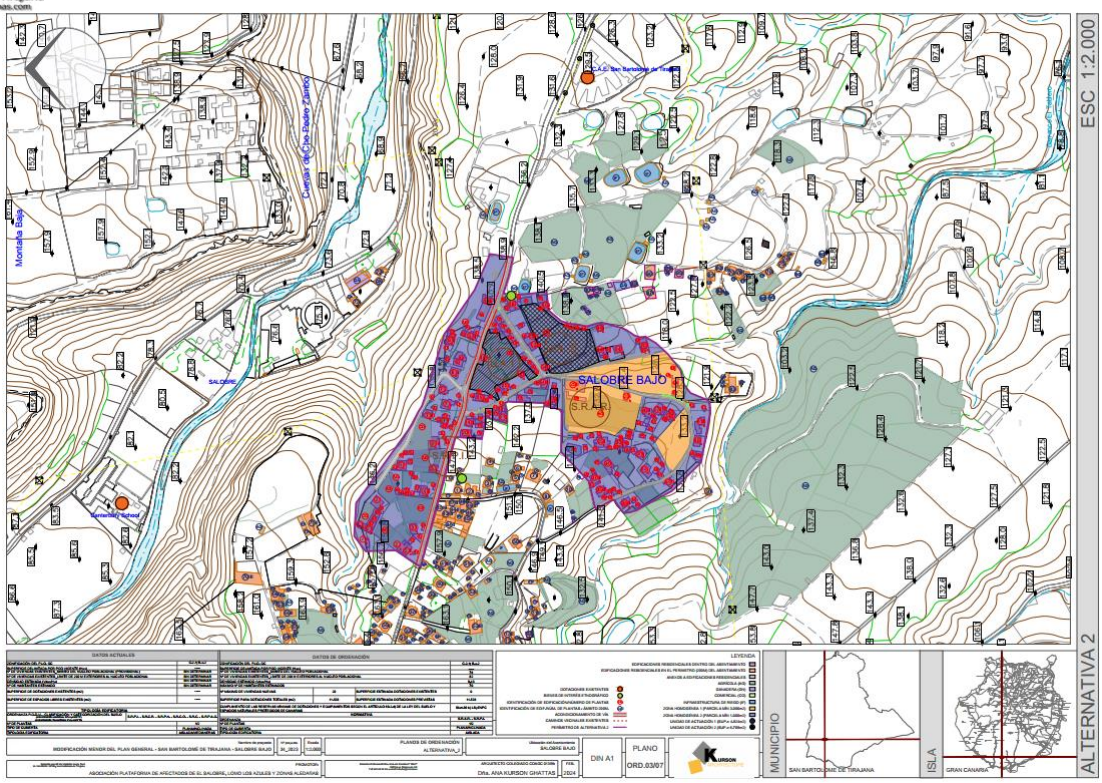
Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



- 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 estrucutrante (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).

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



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/Co	s/art. 69.2	s/art. 69.2

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

	mercial	LSyENPC'17	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 ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALATERNATIVA 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 para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	20	20
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	NO	SI	SI

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

del territorio de forma controlada.			
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.

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.*

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

- *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.*
- *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.*

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

- ***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.

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

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.

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:

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

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:

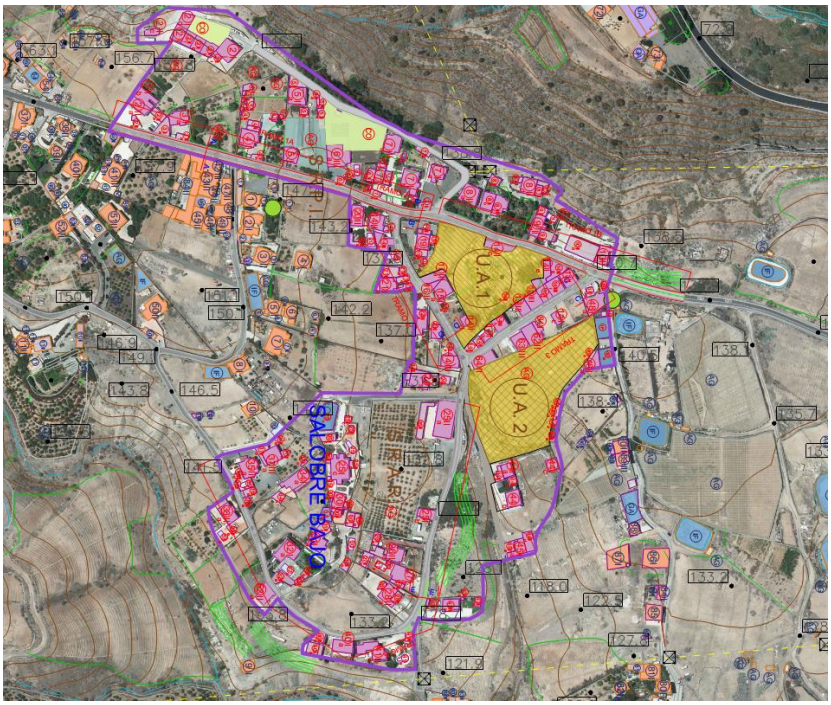
- **20 nuevas viviendas**, destinadas a cubrir el crecimiento vegetativo del asentamiento.

7. Unidades de Actuación

Se delimitan dos Unidades de Actuación:

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

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



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.

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

- 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".”

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

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.
- 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.

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

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 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.

Firmado por:	ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General	Fecha: 23-07-2026 13:02:27

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 88E034B10F0F54796CC5E5F9140A331C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88E034B10F0F54796CC5E5F9140A331C

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:40 - 29/34 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:42

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

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.

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.

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

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.
Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en

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

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

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

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.

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.ll) 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:

[…]

ll) 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.ll) 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:

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

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 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.

Es cuanto me cumple informar y proponer, salvo mejor criterio fundado en derecho.

En San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica

La Técnico de Administración General

Firmado por:	ALBA GARCÍA ROMERO - Tecnico/A Administracion General	Fecha: 23-07-2026 13:02:27

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 88E034B10F0F54796CC5E5F9140A331C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88E034B10F0F54796CC5E5F9140A331C

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:40 - 34/34 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:42

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: 2765/2024

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.- 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.

SEGUNDO.- Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por la Técnico de Administración General, Dª. Alba García Romero, de fecha 22 de julio de 2026, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"INFORME-PROPUESTA

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.

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.

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.

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

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:

I. **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.

II. 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).

III. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

IV. Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

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

V. Decreto de Alcaldía nº1609/2022 de fecha 23 de mayo de 2022 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

VI. Decreto de Alcaldía nº 278/2023 de fecha 31 de enero de 2023 de nombramiento de nuevo presidente del Órgano Ambiental Municipal.

VII. 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)

VIII. Decreto de Alcaldía nº 372/2024 de fecha 31 de enero de 2024 de nombramiento de nuevo presidente y suplente del Órgano Ambiental Municipal.

IX. 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).

X. 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.

XI. 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.

XII. 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

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

ordenación.
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.

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

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

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

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.

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 Ordenacion De Gran Canaria (Pio-Gc)

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 6/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

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.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 7/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

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 .

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

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..

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

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.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

Marco Normativo.

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.

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

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 co_2 por evitar el derribo de viviendas

emisiones generadas por nuevas construcciones

beneficio de la limpieza de residuos

volumen de residuos a limpiar: 47.85 m^3.

balance total de co_2

referencias normativas

tomo ii_documentos de ordenación.

título iii. estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica

1.consideraciones generales. .

Ámbito De La Evaluación Economica.

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:

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 12/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

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:

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

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.

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'17[1], equiparó, 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

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

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 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

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

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 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 prexistentes.

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.

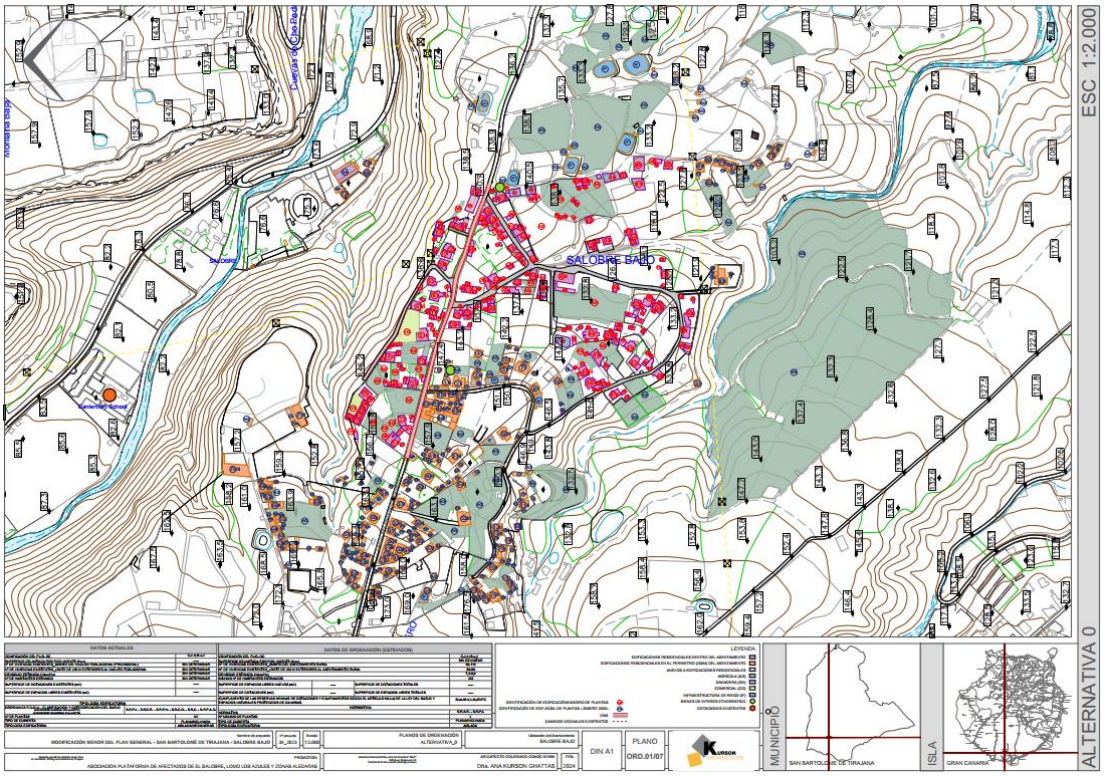
Esta alternativa no modifica ni la clasificación, ni la categoría del suelo.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 16/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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



- 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 estrucutrante (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.

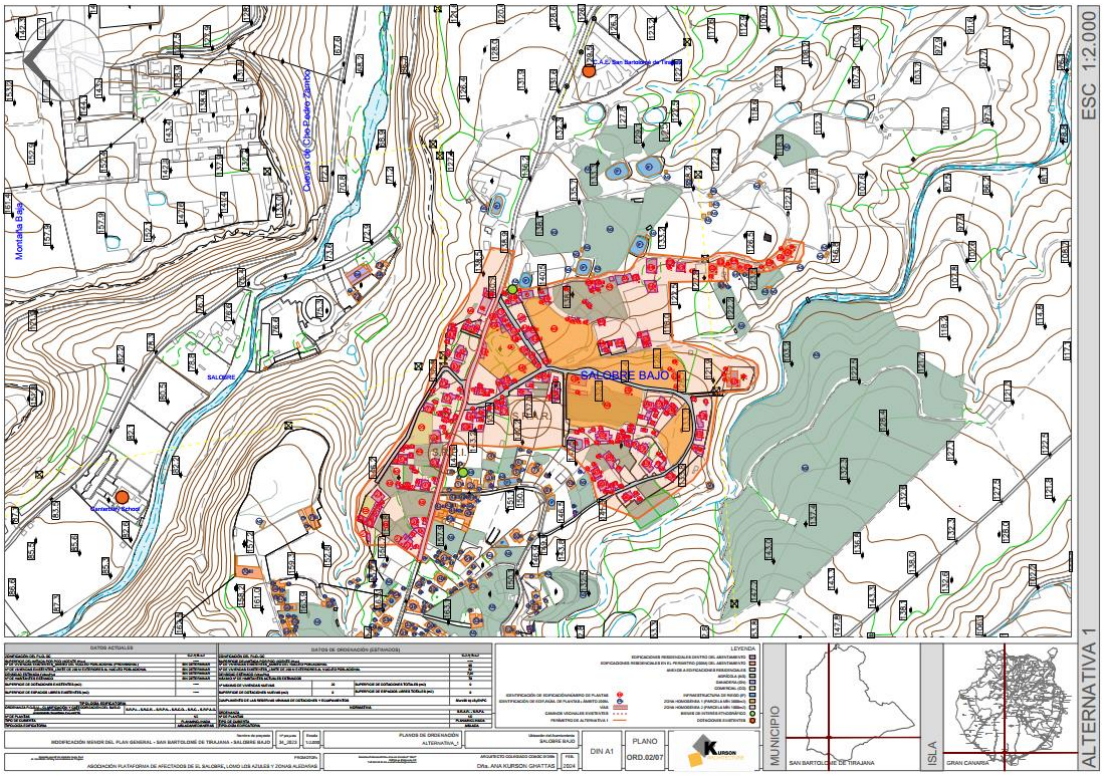
Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

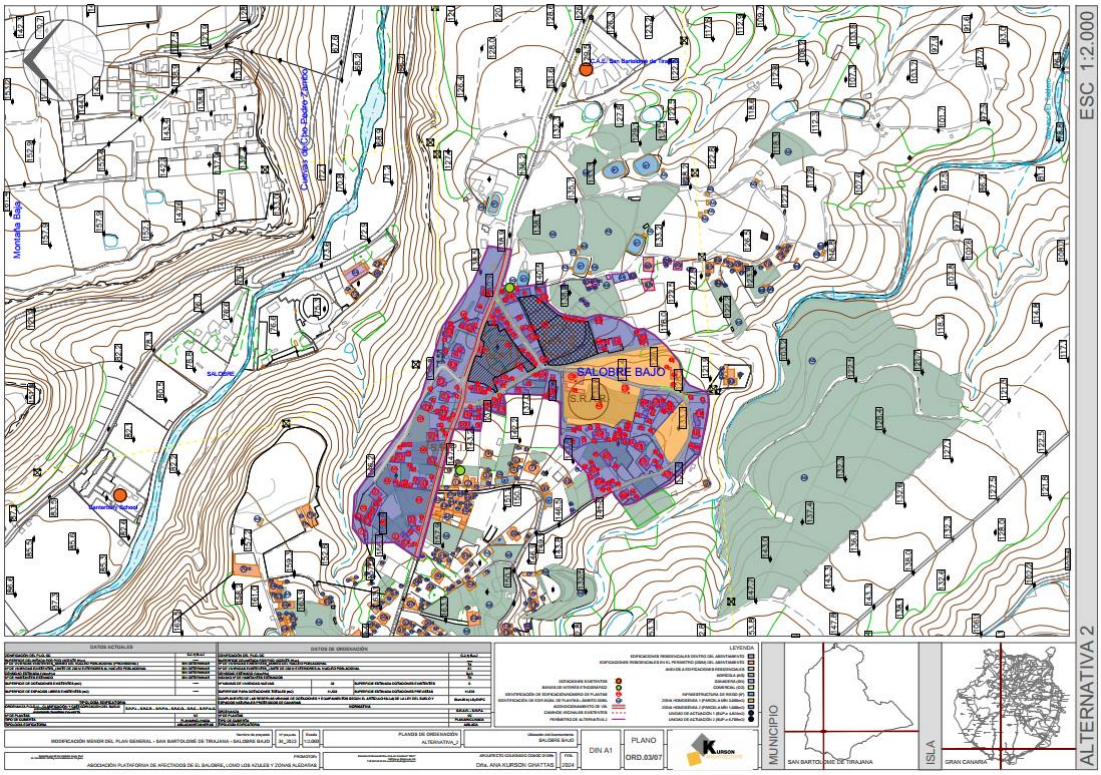


- ALTERNATIVA 2: *: Esta alternativa, más restrictiva por la menor superficie de ámbito territorial, evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del asentamiento rural que se propone tomando como punto de partida el ámbito de actuación delimitado y evaluando, igualmente, la adaptación de la propuesta 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 estrucutrante (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).

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0		
Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43	- 18/35 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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



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

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

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 ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALATERNATIVA 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 para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	20	20
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

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

	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.

Modelo de ordenación

- Delimitación estricta del núcleo para **evitar crecimientos dispersos**.
- Conservación del **viario estructurante existente**, con una longitud aproximada de **1.240 m**.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0		
Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43	- 21/35 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

- 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.*

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

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.*
- *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.*

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

- *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.

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**.

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

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.

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

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

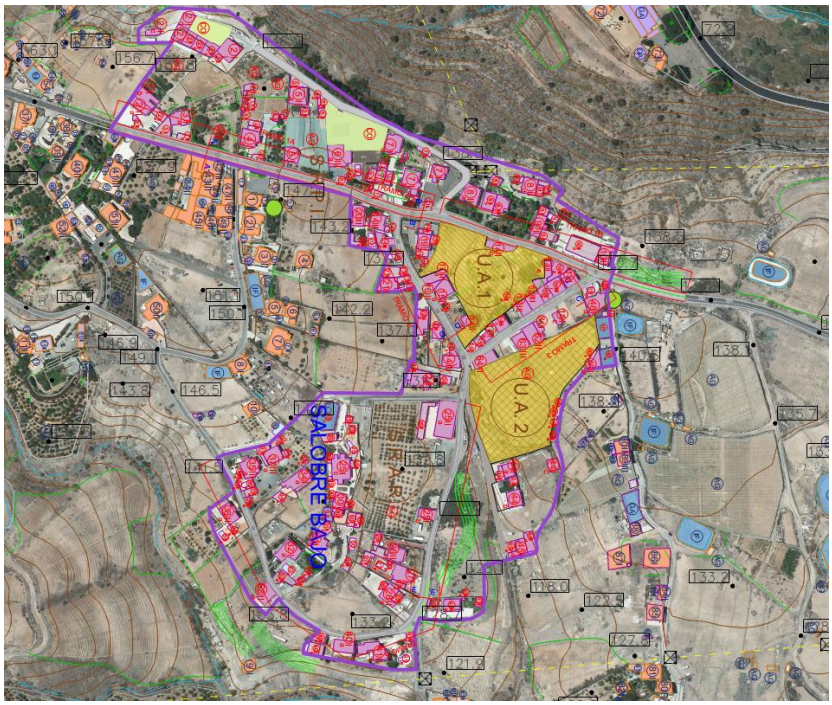
lo que permitirá aproximadamente:

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

7. Unidades de Actuación

Se delimitan dos Unidades de Actuación:

Nº		PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUP AFECTADA A U.A.	TOTAL	%	TIPOLOGÍA DOTACIONAL	SUPERFICIE	ALTURA MAX.	OCUP. MAXIMA	EDIF. MAX	SUP CONSTRUÍDA
U.A. 1	14	35020A017002130000EO	255.589	3.804	**4824**	42%	Residiencial	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	**6709**	58%	Residiencial	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**



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

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.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 27/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

- 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.
- 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.

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

- 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.

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 24-07-2026 08:02:17

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1B0E750264E96D421847372B2DEC1FF0

Fecha de sellado electrónico: 24-07-2026 12:16:43 - 29/35 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:43

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

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 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

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

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.

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

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

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.

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.**

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

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.

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.ll) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local:

"Artículo 47.

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

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:

[…]

ll) 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.ll) 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

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.

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

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."

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 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.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo,
Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y
Vivienda
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

AL PLENO MUNICIPAL

INFORME DEL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL EN EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.4 del RD 128/2018 por el se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, se emite informe sobre el asunto epigrafiado.

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.

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.

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 Ver sello	- 1/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

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, que bien en considerar, sucintamente, lo siguiente:

"*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.*

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:

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 3/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

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.*

7. Unidades de Actuación

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 - 4/14 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

Se delimitan dos Unidades de Actuación:

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

*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.*

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 5/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

- *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.”*

QUINTO.- Por la TAG Doña Alba García Romero se emite informe de 22 de julio de 2026, haciendo la siguiente propuesta:

“ *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*

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

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."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- El objeto de la modificación menor del PGO es 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. El núcleo poblacional se originó entre las décadas de los 80 y 90, consolidándose al margen del planeamiento con viviendas de autoconstrucción. La modificación pretende regularizar esta situación, adaptando el marco normativo a la realidad territorial consolidada.

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

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.

SEGUNDO.- El artículo 56.1 de la Ley de Urbanismo mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando *ius variandi,* como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la de 9 de diciembre de 1989, que define el ius variandi como “una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo”. Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el ius variandi, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución).

Esta misma jurisprudencia se ha preocupado de fijar los principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad, uno de ellos el del interés general, en el que constitucionalmente se ancla todo el quehacer de la

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 8/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

Administración Pública “al servir con objetividad los intereses generales” (artículo 103 de la Constitución). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no solo a simples expectativas, sino a titularidades dominicales. Los planes, dice la Sentencia de 19 de febrero de 1987, “no se trazan en función de los propietarios del suelo, sino de los ciudadanos y de las necesidades colectivas”.

Por tanto, las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del *ius variandi,* otorgado a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado.

La naturaleza y límites del i*us variandi,* cuya cobertura constitucional se encuentra en los artículos 33 y 45, son los derivados del hecho de que la Administración no incurra en errores fácticos o materiales, no observe los intereses generales o públicos -que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones-, no tenga en cuenta la función social de la propiedad o la seguridad jurídica, o incurra en desviación de poder (Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998). Los derechos adquiridos por los propietarios, según el ordenamiento anterior, no constituyen un límite al nuevo planeamiento, debido al carácter estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria y a la estructura jurídica dinámica y cambiante de la misma, razón por la que no cabe oponer al ejercicio del ius variandi el principio de seguridad jurídica, ni el contenido de los convenios urbanísticos celebrados.

La alteración del planeamiento se configura así no solo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de junio de 1995.

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 - 9/14 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

TERCERO.- El régimen jurídico de la modificación menor está prevista en el artículo 164 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que dispone:

"*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.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

La modificación del PGO que se propone cumple con los requisitos de una modificación menor y, al contrario, no cumple con ninguno de los requisitos para entender que pueda encuadrarse como una modificación sustancial de la prevista el artículo 163 de la Ley 4/2017, dado que no hay una reconsideración integral del modelo de ordenación, no hay incremento de la población prevista ni de la superficie de suelo urbanizado, ni, finalmente, alteración de elementos estructurales.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

El procedimiento de modificación se rige por el art.165 de la LSENPC , que dispone:

> «*1. La modificacion 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*.»

En cuanto a las especialidades de la modificación menor, el apartado 2 del mismo precepto aclara que no requiere la elaboración de un documento de avance.

Respecto a la competencia para la resolución corresponde al Pleno Municipal, requiriendo el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, conforme al artículo 47.2.ll) de la Ley 7/1985 (LBRL).

QUINTO.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

Las modificaciones menores deben someterse al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica. En este caso, consta en los antecedentes que:

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 11/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

1. El 27 de diciembre de 2024 se inició el procedimiento de EAE simplificada.
2. El 09 de mayo de 2025, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos formuló el Informe Ambiental Estratégico, concluyendo que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas correctoras propuestas.

SEXTO.- CONFORMIDAD DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICO

La propuesta de ordenación para Salobre Bajo (Alternativa 2) cumple con los requisitos del artículo 35 de la LSyENPC:

- **Núcleo consolidado**: El área presenta un grado de colmatación superior al 60%, con más de diez edificaciones residenciales que forman calles o caminos.
- **Crecimiento vegetativo**: La ordenación prevé un máximo de 20 nuevas viviendas, lo que no supera el límite legal del 25% de la edificabilidad ya materializada.
- **Delimitación**: Se establece un perímetro de asentamiento de 98.922,16 m², respetando la estructura rural y evitando crecimientos dispersos.

El artículo 35 de la LSENPC establece:

> «*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.”*

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 12/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

SÉPTIMO.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El expediente incorpora un Resumen del Informe de Sostenibilidad Económica, que concluye que la actuación es económicamente viable. No supone un incremento significativo de gasto estructural para el Ayuntamiento y se compensa con los ingresos previstos por licencias de legalización, obras nuevas e impuestos recurrentes (IBI, tasas de servicios).

Este análisis es preceptivo según el art 129 de la LPAC, que consagra los principios de buena regulación:

> «*7. Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*»

CONCLUSIÓN

A la vista del análisis realizado sobre la Propuesta Pleno modificacion menor salobre bajo y la normativa de aplicación, se concluye que:

1. **Procedimiento**: La tramitación como Modificación Menor es correcta y ajustada a los artículos 163 y 164 de la LSyENPC.
2. **Garantías Ambientales**: Se ha evacuado el Informe Ambiental Estratégico con resultado favorable, cumpliendo el requisito de procedibilidad.
3. **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.

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47
Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45	- 13/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

4. **Competencia**: El órgano competente para la aprobación inicial es el Pleno del Ayuntamiento, mediante mayoría absoluta.

Por tanto, la propuesta de resolución 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 pública por un plazo de 45 días hábiles.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha electrónica.

Firmado digitalmente por: MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H
Fecha y hora: 27.07.2026 12:57:47

Firmado por:	MANUEL MATEO PEREZ OJEDA - DNI 43648935H - Firma Externa	Fecha: 27-07-2026 12:57:47

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 3836034C64552E275F574D0F4B5957F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3836034C64552E275F574D0F4B5957F6

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:45 - 14/14 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:46

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.: 2765/2024
Signt.: AIMR/sad

ANUNCIO

Por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 2 de julio de 2026 se adoptó, entre otros, acuerdo de APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO, promovido la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas, y tramitado bajo número de expediente 2765/2024 de Planeamiento.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

Asimismo, durante el período de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la web municipal www.maspalomas.com en el apartado de Tablón de Anuncios-Exposición Pública.

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
(Decreto n.º 3266 de 21/06/2023)

Firmado: Alejandro I. Marichal Ramos

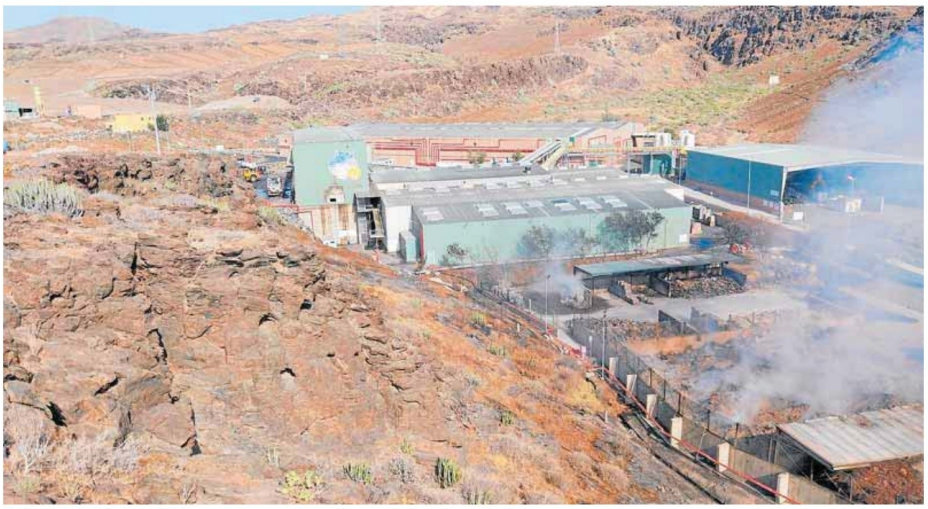
MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda Ver firma	Fecha: 03-08-2026 13:41:20

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 10919E629A42D194F9E4E96528088F08
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10919E629A42D194F9E4E96528088F08

Fecha de sellado electrónico: 04-08-2026 09:52:45 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:48



Daños en las instalaciones del Ecoparque Sur tras el incendio que tuvo lugar el pasado viernes. C7

Reorganizada la gestión de residuos tras el incendio del Ecoparque Sur

El Cabildo desvía temporalmente los desechos al Ecoparque Norte y a las plantas de transferencia, y advierte de posibles incidencias

CANARIAS7
Las Palmas de Gran Canaria

El Cabildo de Gran Canaria ha reorganizado de forma temporal el sistema insular de gestión de residuos tras el incendio registrado el pasado viernes en el Ecoparque GC Sur, con el objetivo de garantizar la continuidad del servicio mientras avanzan los trabajos para recuperar la operatividad de la instalación que sufrió daños a causa del incidente.

Cabe recordar que el fuego se inició en la zona de trituración de restos de poda y posteriormente se propagó a otras áreas, afectando también a los fosos de la planta de clasificación de la fracción resto de los residuos municipales. La rápida intervención de los equipos de emergencia y la activación de los sistemas de protección contra incendios permitieron confinar el incendio alrededor de las 17.30 horas del mismo viernes.

No obstante, la situación todavía requiere trabajos de refresco, control y vigilancia, ya que parte del material afectado continúa acumulando temperaturas elevadas, destaca la institución insular. De forma paralela, el Cabildo ha comenzado el vaciado progresivo de los fosos afectados, una operación que debe ejecutarse con especial precaución para evitar que la entrada de oxígeno pueda reactivar focos que permanecen calientes.

Mientras se recupera la capacidad operativa del Ecoparque Sur, la institución insular ha establecido una reorganización extraordinaria de los flujos de residuos hacia el Ecoparque GC Norte y las distintas plantas de transferencia de la isla.

El Cabildo advierte de que esta operativa excepcional puede generar mayores tiempos de espera, retrasos en la gestión y posibles incidencias puntuales en los servicios municipales de recogida. Por ello, solicita la colaboración de la ciudadanía durante el periodo que se prolongue esta situación.

Colaboración ciudadana

Entre las recomendaciones trasladadas se encuentra evitar depositar bolsas o residuos junto a los contenedores cuando estén llenos, esperando, siempre que sea posible, a que se produzca su vaciado. También se aconseja reducir o aplazar temporalmente la entrega de residuos voluminosos y restos de poda, debido a que estas fracciones requieren una mayor capacidad de espacio y tratamiento.

Parte del material afectado continúa acumulando temperaturas elevadas, por lo que siguen los trabajos de refresco, control y vigilancia

La institución insular recuerda además la importancia de mantener una correcta separación de los residuos para facilitar su gestión y pide a la población que atienda a las posibles indicaciones que puedan trasladar los ayuntamientos en caso de que sea necesario adaptar temporalmente sus servicios de recogida.

El Cabildo asegura que trabaja para recuperar la capacidad operativa del Ecoparque GC Sur en el menor tiempo posible, manteniendo como prioridad la seguridad de las personas y de las instalaciones. Asimismo, agradece la colaboración prestada por los ayuntamientos, los operadores y la ciudadanía mientras se mantenga esta situación extraordinaria.

Las Medianías licita las obras de urbanización para el albergue de animales

CRISTINA GONZÁLEZ
Las Palmas de Gran Canaria

La Mancomunidad de Municipios de las Medianías de Gran Canaria ha sacado a licitación las obras de urbanización del futuro albergue comarcal de animales, una actuación presupuestada en 1.999.339 euros que constituye el primer paso para materializar una infraestructura destinada a atender las necesidades de acogida de animales de los municipios que la conforman.

El proyecto de ejecución para la urbanización y la edificación del albergue tiene un presupuesto global de 7.230.334,50 euros. La actuación se ha estructurado en dos lotes debido a su complejidad: el primero, correspondiente a la urbanización, con un presupuesto de 1,99 millones, y el segundo, destinado a la edificación, con 5.230.994,69 euros.

La licitación de las obras de urbanización permitirá abordar los movimientos de tierras y las instalaciones asociadas al complejo. El proyecto se ejecutará con cargo al Plan de Cooperación con los Ayuntamientos 2024-2027.

El futuro albergue se proyecta sobre una parcela cedida por San Bartolomé de Tirajana con una fuerte pendiente, una característica que ha condicionado el diseño del complejo, que se organizará en distintos niveles .

La infraestructura tendrá capacidad para 295 perros, por encima de la demanda comarcal anual estimada en 253 animales. En el caso de los gatos, la capacidad prevista alcanza los 149 animales, a los que se suman 18 plazas para gatos comunitarios.

El albergue también dispondrá de instalaciones para otras especies, con espacios destinados a hurones y conejos, tres cuadras para équidos, tres corrales para aves de corral y una pajarera de 73,64 metros cuadrados. El plazo estimado para la ejecución de las obras es de 10 meses.

La Aldea impulsa una actuación de urgencia para reparar la pista de acceso a la playa de Tasartico

CANARIAS7
La Aldea de San Nicolás

El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás ha aprobado el proyecto para reparar la pista de acceso a la playa de Tasartico, una actuación de urgencia presupuestada entorno a los 40.000 euros. La medida busca reparar los graves deterioros en el pavimento causados por las intensas lluvias asociadas a la tormenta Therese, en el mes de marzo.

La actuación contempla actuar a lo largo de 3.611 metros sobre la pista existente, desde la zona de Las Rosas hasta la playa. Las obras previstas incluyen el desbroce y la limpieza de los laterales con medios mecánicos, así como el refino, planeo y aporte de picón de compactar para garantizar la resistencia y estabilidad del firme.

Esta vía constituye una infraestructura clave para el barrio de Tasartico, dado que no existe una alternativa viaria para los residentes ni para las explotaciones agrícolas y ganaderas asentadas en el entorno. Durante la tormenta y con posterioridad, se realizaron varias actuaciones para habilitar el paso, pero con este proyecto se restituirá de forma integral la seguridad y la funcionalidad de la pista.

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
ANUNCIO

Por el Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 2 de julio de 2026 se adoptó, entre otros, acuerdo de **APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA ASENTAMIENTO RURAL SALOBRE BAJO**, promovido la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas, y tramitado bajo número de expediente 2765/2024 de Planeamiento.

El citado expediente, con toda su documentación gráfica y escrita, se somete al trámite de información pública por un plazo de **CUARENTA Y CINCO DIAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como al trámite de consultas de las diferentes administraciones. Durante el citado plazo podrán presentarse por escrito en el Registro General de este Ayuntamiento, cuantas alegaciones, reclamaciones u observaciones se estimen oportunas.

Asimismo, durante el período de información pública, el expediente completo podrá ser examinado en la **web municipal www.maspalomas.com** en el apartado de Tablón de AnunciosExposición Pública.

En San Bartolomé de Tirajana, a 3 de agosto de 2026

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
(Decreto n.º 3266 de 21/06/2023)
Firmado: Alejandro I. Marichal Ramos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-08-2026 10:18:49

Nº expediente administrativo: 2024-002765 Código Seguro de Verificación (CSV): 99DE709D0C7A7C72C3E3923ED2CAB002
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/99DE709D0C7A7C72C3E3923ED2CAB002

Fecha de sellado electrónico: 17-08-2026 10:18:49 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 17-08-2026 10:18:50